

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 172/2023

RECURRENTE: *****
***** (QUEJOSA)

VISTO BUENO

SR. MINISTRO

PONENTE: MINISTRO JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA CARRANCÁ

SECRETARIO: GREGORIO DELFINO CASTILLO PORRAS

COLABORARON: XOCHITL GUADALUPE GONZÁLEZ VALERIO

MARIANA PÉREZ ATHIÉ

En atención a lo dispuesto por el artículo 73, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, así como la jurisprudencia de rubro: **“PROYECTOS DE RESOLUCIÓN DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN Y DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. SÓLO DEBEN PUBLICARSE AQUELLOS EN LOS QUE SE ANALICE LA CONSTITUCIONALIDAD O LA CONVENCIONALIDAD DE UNA NORMA GENERAL, O BIEN, SE REALICE LA INTERPRETACIÓN DIRECTA DE UN PRECEPTO CONSTITUCIONAL O DE UN TRATADO INTERNACIONAL EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS”**¹, a continuación, se hace público el fragmento del proyecto de sentencia del amparo directo en revisión 172/2023, en el cual se realiza el estudio de constitucionalidad respectivo:

...

VI. ESTUDIO DE FONDO

47. En atención a las problemáticas de constitucionalidad planteadas, corresponde determinar si el criterio del Tribunal Colegiado es acorde con la doctrina emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y, de ser el caso, verificar si dicha interpretación transgrede o no, el derecho de tutela judicial efectiva y los principios de igualdad sustantiva y no discriminación.
48. A efecto de resolver dicha problemática, se recuerda que la quejosa-recurrente, en la demanda de amparo controversió la vía en que se llevó el juicio de origen esencialmente

¹ Tesis de Jurisprudencia P./J. 53/2014, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Tomo I, noviembre de 2014, página 61.

porque –a su criterio– el asunto debió ventilarse en la vía mercantil. Esto, toda vez que el contrato base de la acción es un auténtico acto de comercio, al tener por objeto y finalidad la obtención de un lucro compartido derivado de la explotación del inmueble materia del contrato (como hotel).

49. Lo anterior, pues en aplicación de la tesis 1a./J. 72/2012 (10a.)² emitida por esta Primera Sala, en opinión de la recurrente, el arrendamiento de un hotel es de carácter meramente mercantil al tener un propósito de especulación comercial.

50. También se recuerda que el Tribunal Colegiado calificó de infundados, en una parte, e inoperantes, en otra, los argumentos vertidos por la quejosa-recurrente ya que:

i) **El arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio**, pues:

- a. Debe considerarse el acto en sí mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Comercio –independientemente del carácter de comerciante de uno o ambos contratantes y del destino que se dé al inmueble arrendado–.
- b. No encuadra en ninguno de los supuestos contemplados en el referido artículo 75. Antes bien, en la fracción I –relativa a alquileres– no se incluyen los bienes inmuebles, y en la fracción II –relativa a los bienes inmuebles– no se incluye el arrendamiento, sino tan sólo la compra y venta con propósito de especulación comercial.
- c. La fracción XXV del artículo 75 del Código de Comercio no puede interpretarse en el sentido de que, por simple analogía, se pueden reputar como actos de comercio aquellos que el legislador expresamente no quiso incluir. Antes bien, debe interpretarse en el sentido de reputar como actos de comercio aquellos que, siendo diferentes, guarden similitud con los actos contemplados expresamente por el legislador.

Consideraciones que apoyó en lo resuelto por esta Primera Sala, en la contradicción de tesis 76/96, que dio origen a la jurisprudencia 1a./J. 63/98.

- d. El carácter de comerciante de la empresa quejosa no implica que sus adquisiciones, enajenaciones y alquileres son de carácter mercantil. La expresión “*especulación comercial*” se debe interpretar en relación con las actividades ordinarias que ejerce quien celebra dichas operaciones, pues de lo contrario tendrán el carácter de civiles.

² Nota *supra* 15.

- ii)* Es inaplicable la jurisprudencia 1a./J. 72/2012 (10a.), pues las particularidades del caso que le dio origen no se presentan en el asunto materia de estudio. En tal precedente, la Primera Sala: *(i)* reiteró que el artículo 75 del Código de Comercio no establece como acto de comercio el contrato de arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial (*sic*); y *(ii)* tomó en consideración artículos de la Ley de Aeropuertos para establecer que la venta de productos a los usuarios del aeródromo civil (que no son esenciales para su operación, ni de las aeronaves) son servicios comerciales.
- iii)* La tesis de rubro **ARRENDAMIENTOS MERCANTILES. SU RESCISIÓN SE DEMANDA EN VÍA ORDINARIA MERCANTIL**³: *(i)* no es obligatoria en términos del artículo 217 de la Ley de Amparo; *(ii)* no refiere el mismo supuesto –pues en el precedente se demandó la rescisión de un contrato–; y *(iii)* existe jurisprudencia obligatoria de la Primera Sala en el sentido de que el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio.

51. Finalmente, en lo que aquí interesa, la quejosa-recurrente expresó –en los agravios– que, la interpretación efectuada por el Tribunal Colegiado respecto al artículo 75 del Código de Comercio –en relación con el arrendamiento de inmuebles–, contraviene los principios de igualdad sustantiva y no discriminación, así como el derecho de tutela judicial efectiva. Ello, toda vez que se le impide el acceso a la vía mercantil –que, en su opinión, resulta la vía idónea para el caso concreto–, siendo que el contrato base de la acción es –a su criterio– un acto de comercio por tener como propósito la especulación comercial.
52. En este sentido, la recurrente afirma que la interpretación efectuada por el órgano colegiado, respecto de la tesis 1a./J. 72/2012 (10a.) es errónea porque: *i)* contrario al dicho del colegiado, el Alto Tribunal –al emitir la ejecutoria que dio origen a la jurisprudencia apuntada– sostuvo que, si bien el artículo 75 del Código de Comercio no prevé expresamente como acto de comercio el arrendamiento, lo cierto es que los supuestos previstos en el citado artículo, constituyen una lista meramente enunciativa, lo que permite realizar un ejercicio ponderativo para determinar en qué casos la renta de un inmueble puede considerarse como un acto de comercio; *ii)* se perdió de vista el propósito de especulación comercial del contrato celebrado en el caso y; *iii)* la jurisprudencia en comento reactiva la tesis de rubro **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTICULO 24 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, REFORMADO POR DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1955**⁴.

³ Nota *supra* 14.

⁴ Nota *supra* 32.

53. Asimismo, la quejosa-recurrente afirmó que la interpretación adoptada en la tesis 1a./J. 63/98⁵ ya no es acorde con el parámetro de constitucionalidad vigente porque: *i)* se realizó una interpretación de mera legalidad; y *ii)* la doctrina de la Suprema Corte ha evolucionado en el sentido de reconocer el arrendamiento de inmuebles como una operación mercantil.
54. Relatado lo anterior, se advierte que, de la lectura integral de los agravios y conceptos de violación expuestos por la quejosa-recurrente, así como las consideraciones del órgano de amparo, el problema de constitucionalidad radica en analizar si el artículo 75 del Código de Comercio vulnera el derecho de tutela judicial efectiva al no prever expresamente el arrendamiento de inmuebles con finalidad de especulación comercial – específicamente para el funcionamiento de hoteles– como acto de comercio.
55. En este sentido, para el análisis de tal planteamiento se establecerá qué debe entenderse por vía y por actos de comercio; posteriormente, se determinará si los conflictos suscitados con motivo del arrendamiento de inmuebles con fines de especulación comercial deben ser ventilados y resueltos en la vía mercantil. Asimismo, se determinará si el criterio del Tribunal Colegiado se adecua o no a la doctrina de esta Suprema Corte y, derivado de lo anterior, se resolverá si procede abandonar el criterio sustentado por esta Primera Sala en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 63/98, en la cual se sostuvo que el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio y, en consecuencia, es improcedente la vía mercantil.
56. **El derecho de tutela jurisdiccional efectiva y la vía.** Tal como ha sostenido esta Primera Sala en diversas ocasiones, el derecho de acceso efectivo a la justicia: *(i)* se encuentra previsto en los artículos 14, 17 y 20, apartados B y C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; y *(ii)* está comprendido –entre otros factores– por el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva⁶.
57. Asimismo, se ha definido el acceso a la tutela jurisdiccional como el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijen las leyes, para

⁵ Nota *supra* 15.

⁶ Es aplicable la tesis 1a./J. 103/2017 (10a.), de rubro **DERECHO DE ACCESO EFECTIVO A LA JUSTICIA. ETAPAS Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN**, visible en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Primera Sala, Jurisprudencia, Constitucional, Libro 48, Tomo I, noviembre de 2017, pág. 151. Registro digital 2015591.

acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con la finalidad de que sea resuelta⁷ y, en su caso, se ejecute tal decisión.

58. Ahora bien, tal como se sostuvo al resolver la **contradicción de criterios (antes contradicción de tesis) 315/2017**⁸, del concepto de tutela jurisdiccional efectiva se desprenden dos instituciones, a saber: la acción y la vía.
59. La acción se concibe como el derecho subjetivo, público y autónomo, mediante el cual se requiere la intervención del Estado para la protección de una pretensión jurídica, o bien, para lograr la tutela de un derecho objetivo. Esto es, la acción implica plantear una pretensión jurídica –derivada de la titularidad de un derecho que requiere la intervención del Estado para su protección o ejercicio– ante los órganos estatales calificados para resolverla.
60. Por otra parte, la vía se entiende como el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional. Es decir, se refiere al proceso que se desarrolla una vez ejercitada la acción, cuyo ejercicio requiere que –a través de las distintas etapas detalladas en la ley– se respeten ciertas formalidades.
61. De ahí que pueden establecerse ciertas condiciones, cargas o requisitos para el funcionamiento de la administración de justicia, siempre que no se traduzcan en un obstáculo insuperable para que el gobernado tenga acceso a la tutela jurisdiccional. Ello, en atención a lo dispuesto en la tesis 1a./J. 25/2005, de rubro **PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA**⁹.
62. Lo anterior, máxime que la prosecución de un juicio en la forma establecida en la ley tiene el carácter de un presupuesto procesal que debe estudiarse –incluso de oficio– previo a que se dicte la decisión de fondo, por constituir una cuestión de orden público, cuya

⁷ Es aplicable la tesis 1a./J. 42/2007, de rubro **GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES**, visible en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Primera Sala, Jurisprudencia, Constitucional, Tomo XXV, abril de 2007, pág. 124. Registro digital 172759.

⁸ Resuelto, en cuanto al fondo, por unanimidad de cinco votos de la Ministra y los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo (Ponente), Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Presidenta Norma Lucía Piña Hernández, en sesión de siete de marzo de dos mil dieciocho.

⁹ Tal es el caso de las diversas vías procedimentales para llevar a cabo un juicio, previstas por el legislador con la finalidad de repartir la carga de trabajo entre los órganos del Estado y facilitar el servicio público.

inobservancia conllevaría a la vulneración de las garantías de legalidad y seguridad jurídica, previstas en el artículo 14 constitucional¹⁰.

63. Luego entonces, la vía indica: (i) el tipo de procedimiento para cuyo conocimiento tiene competencia determinado órgano jurisdiccional; y (ii) las reglas procesales que deben seguirse para la tramitación de determinada acción, delimitando las características del juicio en atención a la naturaleza de la acción.
64. En este orden de ideas, en la contradicción de criterios precedente, se sostuvo que existen dos tipos de vías. Por un lado, las vías diseñadas para la tramitación exclusiva de juicios derivados de relaciones jurídicas específicas¹¹. Por otro lado, las vías diseñadas de forma genérica, destinadas al trámite de juicios derivados de acciones específicas que no cuentan con una vía especial.
65. Así, por ejemplo, las vías civil y mercantil operan para el trámite de juicios en los cuales se ventilan conflictos en los cuales se encuentran en juego intereses particulares y, si bien ambos son de Derecho Privado, se distinguen porque los juicios mercantiles establecen términos más cortos, ponderando el principio dispositivo del procedimiento y una mayor participación de las partes en la tramitación del litigio.

¹⁰ Tesis de texto siguiente: “El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.” Nota supra 10.

¹¹ Es el caso de la vía especial hipotecaria –destinada a la acción hipotecaria– y la vía ejecutiva mercantil –para la acción cambiaria–.

66. **De los actos de comercio.** Sentado lo anterior, corresponde ahora pronunciarse respecto a la doctrina que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido en torno a los actos de comercio.
67. A tal efecto, resulta oportuno destacar que, en la sexta época, al emitir la tesis aislada de rubro **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 24 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, REFORMADO POR DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1995**¹², el Tribunal Pleno señaló que el contrato de arrendamiento sobre inmuebles asume el carácter de operación mercantil cuando se practica con propósito de especulación comercial.
68. Lo anterior, al considerar que, si bien se pretendía afirmar que dicho contrato siempre es civil dado que el artículo 75 del Código de Comercio no lo señala de forma expresa; se debía tomar en cuenta que la disposición en comento no es limitativa sino enunciativa y que en su fracción XXIV¹³ (cuyo contenido coincide con la actual fracción XXV) considera mercantiles otros actos de naturaleza análoga a los expresamente previstos.
69. En ese sentido, el Pleno de aquella época señaló que la falta de referencia expresa a dicho contrato, en las fracciones I y II del artículo 75 en comento, no permite concluir que, aun cuando el arrendamiento de inmuebles se efectúe con el propósito de especulación, el legislador pretendió excluirlo de los actos de comercio. En opinión del Pleno, en el artículo 75 no se menciona de forma expresa ya que, cuando se expidió el Código de Comercio, el arrendamiento de inmuebles no se había manifestado como una actividad empresarial.
70. Sin embargo, el hecho de que el arrendamiento de inmuebles no se mencione de forma expresa en la norma, no impide que asuma el carácter de operación mercantil cuando tenga un fin de especulación comercial y, por lo tanto, **por semejanza con los actos de comercio expresamente señalados en las fracciones I y II del artículo 75, se debe conceptuar como un acto mercantil**, de conformidad con lo dispuesto por la fracción XXIV.

¹² Publicada en el *Semanario Judicial de la Federación*, Sexta Época, Pleno, Civil, Volumen XCII, Primera Parte, pág. 10. Registro digital: 257803.

¹³ Artículo 75. La ley reputa actos de comercio:

(...)

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.

71. Por otro lado, en junio de mil novecientos noventa y ocho, al resolver la **contradicción de tesis 76/96**, la Primera Sala de aquél entonces se enfocó en establecer: (i) en qué casos una controversia debe dirimirse en la vía mercantil; y (ii) si un conflicto suscitado con motivo de un arrendamiento de inmuebles se puede ventilar y resolver en un juicio mercantil. En ese contexto, la Sala consideró que, para determinar si una controversia derivada de un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble se podía ventilar en la vía mercantil, resultaba necesario establecer si, conforme a los artículos 4º, 75 y 76 del Código de Comercio, el arrendamiento de inmuebles es un acto de comercio.
72. Del análisis de la normativa referida, se concluyó¹⁴ que se debía atender a lo dispuesto en el citado artículo 75. En opinión de la Sala de aquél entonces, no se debía considerar al **arrendamiento de inmuebles como un acto de comercio, pues dicho acto no encuadra en ninguno de los supuestos contemplados en la norma.**
73. Lo anterior, sin que pasara inadvertido lo dispuesto por la fracción XXIV¹⁵ del artículo, en el sentido de que se reputan como actos de comercio “*cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en el Código*”. Ello toda vez que lo previsto en tal fracción no significaba que, por simple analogía, se puedan reputar como actos de comercio aquellos que el legislador no quiso incluir expresamente.
74. En opinión de la Sala, dicha fracción debía ser interpretada en el sentido de que se reputarán como actos de comercio aquellos que, sin haber sido contemplados por el legislador y siendo diferentes, guarden cierta similitud con los previstos de forma expresa.
75. Asimismo, señaló que, si la intención del legislador hubiera sido reputar en determinados casos al arrendamiento de inmuebles como acto de comercio, así lo hubiera previsto en la fracción II del artículo 75 ya que dicha porción de la norma es la que se refiere a los inmuebles. Sin que obstará que, cuando se expidió el Código de Comercio, el arrendamiento de inmuebles no tenía la importancia económica y financiera que desarrolló durante el segundo tercio del siglo veinte.

¹⁴ Por mayoría de tres votos de los señores Ministros Silva Meza, Sánchez Cordero y Presidente Román Palacios, en cuanto al criterio que debía regir como jurisprudencia. Los señores Ministros Castro y Castro y Gudiño Pelayo votaron en contra del criterio propuesto y formularon voto de minoría.

¹⁵ Cuyo contenido coincide con la fracción XXV del Código de Comercio vigente.

76. Lo anterior, en virtud de que el Código de Comercio e incluso el artículo 75 habían sido reformados en muchas ocasiones y, a pesar del auge del arrendamiento de inmuebles, el legislador no consideró reputarlo como un acto de comercio.
77. Bajo esa misma línea se destacó que, para determinar si el contrato de arrendamiento de inmuebles es un acto de comercio, lo que se debe tomar en consideración no es el carácter de comerciante de uno o ambos contratantes, ni el destino que se le dé al inmueble arrendado, sino el contrato en sí mismo, en atención a lo dispuesto en el artículo 75 del Código.
78. En consecuencia, dado que –conforme al artículo 75 del Código citado– el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, no resulta procedente la vía mercantil para dirimir las controversias que surjan con motivo de dicho contrato. De la contradicción de tesis en comento derivó la jurisprudencia de rubro **VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**¹⁶.
79. También resulta útil recordar que, al resolver el **amparo en revisión 537/2010**¹⁷ –en lo que aquí interesa– la Primera Sala señaló que tradicionalmente han existido dos sistemas para distinguir los actos de comercio de los actos civiles, a saber, un sistema subjetivo y uno objetivo. De conformidad con el sistema subjetivo, un acto será mercantil si lo ejecuta un comerciante. Mientras que, bajo el sistema objetivo, el acto será mercantil en atención al carácter intrínseco del acto.
80. Asimismo, se estableció que el Código de Comercio acoge un sistema híbrido ya que atiende a ambas cualidades para calificar los actos de comercio. Por una parte, considera que son actos de comercio aquellos celebrados con una finalidad de especulación comercial. Por la otra, también califica como actos de comercio a aquellos celebrados por los comerciantes en el curso ordinario de sus negocios; en especial los actos enumerados expresamente en el artículo 75.

¹⁶ *Nota supra* 21.

¹⁷ Páginas 61 a 63. Asunto resuelto en sesión del veintisiete de octubre de dos mil diez, por mayoría de tres votos de la Ministra y los Ministros: Juan N. Silva Meza, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Presidente Arturo Zaldívar Lelo de Larrea (ponente). En contra del voto emitido por el Ministro José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto particular.

81. Por otro lado, al resolver la **contradicción de tesis 303/2011**¹⁸, la Primera Sala se enfocó en dilucidar si los contratos de arrendamiento respecto de locales ubicados en aeródromos civiles de servicio al público, que se destinen a un fin comercial, son de naturaleza civil o mercantil. Lo anterior, con el objeto de determinar la vía en que deben dirimirse las controversias que de ellos deriven.
82. A tal efecto, la Sala recordó que, para determinar cuándo procede la vía mercantil, se debe atender a lo dispuesto por el artículo 1049 del Código de Comercio. De acuerdo con éste, 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.
83. Bajo ese contexto, se destacó que el artículo 75 del Código de Comercio enumera los actos de comercio y, entre éstos, no se encuentra el arrendamiento de inmuebles. Sin embargo, tomando en consideración lo dispuesto por la fracción XXIV (cuyo contenido coincide con lo que actualmente dispone la fracción XXV), se precisó que la enumeración de supuestos previstos en el artículo en comento no es limitativa, sino enunciativa.
84. La Primera Sala consideró que lo anterior permite, en su caso, ampliar el parámetro y analizar si el arrendamiento de inmuebles tiene naturaleza análoga a alguno de los actos que se encuentran expresamente considerados como actos de comercio. En ese sentido, recordó el criterio aislado emitido por el Alto Tribunal en la sexta época¹⁹ (del que se dio cuenta en párrafos precedentes) conforme al cual la falta de referencia expresa al arrendamiento de inmuebles en el artículo 75 del Código no autoriza a concluir que el propósito del legislador fue excluirlo de los actos de comercio, aunque se efectúe con el propósito de especulación comercial.
85. De igual manera, la Sala tomó en consideración lo dispuesto por los artículos 48, fracción III y 54 de la Ley de Aeropuertos; así como 55 y 65 de su Reglamento y concluyó que los servicios referentes a la venta de productos y servicios a los usuarios del aeródromo civil y que no son esenciales para la operación de éste ni de las aeronaves, constituyen servicios comerciales.

¹⁸ Resuelta en sesión de veintitrés de mayo de dos mil doce, por unanimidad de cuatro votos de la Ministra y los Ministros Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas (Ponente), José Ramón Cossío Díaz y Presidente en funciones Guillermo I. Ortiz Mayagoitia en cuanto al fondo. Ausente: Ministro Arturo Zaldívar Lelo de Larrea.

¹⁹ *Nota supra* 30.

86. De ahí que, por disposición expresa de la Ley de Aeropuertos, la cual es el ordenamiento especial federal de la materia, el contrato de arrendamiento de inmuebles destinado a la venta de productos y servicios a los usuarios del aeródromo civil –servicios comerciales– que no sean esenciales para la operación del mismo ni de las aeronaves, tendrán el carácter de mercantil. En consecuencia, las controversias suscitadas en relación con aquellos deben ventilarse y resolverse en la vía mercantil.
87. De la contradicción de tesis en comentario derivó la jurisprudencia 1a./J. 72/2012 de rubro **VÍA MERCANTIL. PROCEDE TRATÁNDOSE DE CONTROVERSIAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (LOCALES COMERCIALES) UBICADOS EN LOS AERÓDROMOS CIVILES DE SERVICIO PÚBLICO**²⁰.
88. Por otro lado, también resulta conveniente recordar que esta Primera Sala, al resolver la **contradicción de criterios (antes contradicción de tesis) 170/2014** concluyó que es procedente la vía mercantil para dirimir conflictos derivados de contratos de compraventa en los que el vendedor es una persona dedicada al comercio de bienes raíces y el comprador es un particular que adquirió el inmueble para su uso.
89. Lo anterior, en el entendido de que un contrato de compraventa será considerado como un acto de comercio cuando el acto traslativo de dominio se celebre con un propósito de especulación o con el objeto directo y preferente de traficar.
90. En este orden de ideas, se sostuvo que –ante la dificultad de definir con exactitud al acto de comercio– debe atenderse a lo que el Código de Comercio dispone, pues es la libertad de configuración del legislador quien ha establecido cuándo se está frente a tales actos, sin que se permitan ulteriores investigaciones sobre el carácter comercial dado.
91. Bajo ese entendido, se reconoció la existencia de dos tipos de actos de comercio, a saber, objetivos y subjetivos. Los actos de comercio objetivos son aquellos que el propio Código de Comercio enumera, con exclusión de toda prueba en contrario e independientemente de la cualidad de quien realizó el acto. Mientras que los actos de comercio subjetivos son aquellos que no se encuentran expresamente previstos en la ley, por lo que se reputan comerciales si es un comerciante quien los efectúa, admitiendo prueba en contrario que demuestre que el acto es esencialmente civil.

²⁰ Nota *supra* 15.

92. A la vez, la Primera Sala previó que los actos pueden ser absolutamente mercantiles, absolutamente civiles, relativamente mercantiles y unilateralmente comerciales o mixtos. Los primeros –absolutamente mercantiles– son aquellos que, siempre y constantemente son de comercio, por quien los ejecuta e independientemente de su modalidad de ejecución²¹. Los segundos –es decir, los actos absolutamente civiles– se refieren a aquellos actos que no pueden considerarse como actos de comercio, bajo circunstancia alguna²². En tanto que, los actos relativamente mercantiles son aquellos que deben cumplir determinadas características para considerarse como actos mercantiles²³. Finalmente, los actos unilateralmente comerciales son aquellos que, derivado del contrato, pueden ser mercantiles para uno de los contratantes y civiles para el otro.
93. Concepción anterior de la que se desprende que la compraventa será mercantil cuando exista el elemento subjetivo o intencional de especulación comercial, pero sin perder de vista que puede tratarse de un acto unilateralmente mercantil. De ahí que el artículo 75, fracción II, del Código de Comercio distinga la *compra* y la *venta* de inmuebles, y no la reconozca como un acto susceptible de calificarse como un acto de comercio en su totalidad.
94. No obstante, la Primera Sala afirmó que la calidad de los contratantes no define la naturaleza del acto, sino que debe atenderse a la causa generadora que impulsó a los contratantes –al suscribir el negocio jurídico–. Precisión que resulta relevante para definir la vía en que deben resolverse los conflictos surgidos entre los contratantes.
95. Bajo tales consideraciones, de la contradicción de criterios en comento derivó la jurisprudencia de rubro **COMPRAVENTA DE INMUEBLES. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE UNA PERSONA DEDICADA AL COMERCIO DE BIENES RAÍCES Y UN PARTICULAR QUE ADQUIERE EL BIEN PARA SU USO, TIENE UNA NATURALEZA MIXTA, AL TRATARSE DE UN ACTO DE COMERCIO PARA EL PRIMERO Y UNO CIVIL PARA EL SEGUNDO**²⁴.
96. En similares consideraciones se pronunció esta Sala al resolver la **contradicción de tesis 315/2017**, en la que se dilucidó cuál es la vía idónea para reclamar la nulidad de un

²¹ Por ejemplo, el arrendamiento de un yate para el transporte de mercancías.

²² Tales como los actos de derecho sucesorio.

²³ *Vr. gr.* la intermediación en el cambio que, para estimarse mercantil, requiere que la adquisición se hubiere verificado con el propósito de revender la mercancía.

²⁴ Tesis 1a./J. 72/2014 (10a.), visible en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Primera Sala, Civil, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, pág. 123. Registro digital 2008077.

contrato de apertura de crédito. Al retomar las premisas sentadas en la contradicción de tesis 170/2014 antes reseñada, concluyó que: cuando se reclama la nulidad de un contrato de apertura de crédito simple, la vía procedente es la ordinaria mercantil.

97. Lo anterior, en virtud de que, si el contrato de apertura de crédito simple se encuentra regulado dentro de la hipótesis normativa prevista en la fracción XXIV, del artículo 75 del Código de Comercio, en relación con los artículos 1º, 2º y 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, es claro que constituye un acto de comercio objetivo. En consecuencia, para reclamar su nulidad, debe acudirse necesariamente a la vía ordinaria mercantil.
98. De la contradicción de tesis en comentó derivó la jurisprudencia 1a./J. 21/2018 (10a.)²⁵ de rubro **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE. LA VÍA IDÓNEA PARA SOLICITAR SU NULIDAD ES LA ORDINARIA MERCANTIL.**
99. De las relatadas consideraciones, se concluye que deberán dirimirse en la vía mercantil los conflictos derivados de actos de comercio; entendiendo por tales aquellos actos que –independientemente 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.
100. **Del caso concreto.** Expuesto lo anterior, corresponde pronunciarse respecto al único agravio expuesto por la quejosa-recurrente en su recurso de revisión.
101. Pues bien, a juicio de esta Primera Sala, es **fundado** el agravio de la recurrente en el que alega que resultó inconstitucional la interpretación efectuada por el Tribunal Colegiado respecto del artículo 75 del Código de Comercio.
102. Contrario al dicho del órgano colegiado, el citado artículo 75 debe interpretarse en el sentido de que el catálogo de *actos de comercio* a que hace alusión no es limitativo, sino meramente enunciativo.

²⁵ Publicada en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Civil, Libro 57, Tomo I, agosto 2018, pág. 806. Registro digital 2017521.

103. Lo anterior pues, en armonía con la fracción XXV del multirreferido artículo 75, ha sido criterio de esta Primera Sala entender como actos de comercio: (i) aquellos que están expresamente previstos en el Código de Comercio y; (ii) los actos que siendo análogos —a los expresamente previstos—, se realizan con el propósito de especulación mercantil, independientemente del carácter de los contratantes.
104. Luego entonces, si bien el arrendamiento de inmuebles no se encuentra expresamente previsto como acto de comercio en el citado artículo 75; lo cierto es que, para determinar si es procedente o no la vía mercantil en la resolución de controversias derivadas de un contrato de arrendamiento de inmuebles, es preciso que el juzgador determine —en un primer momento— si dicho contrato constituye o no un acto de comercio.
105. Interpretación anterior que permite la salvaguarda del derecho de tutela judicial efectiva de los justiciables, al permitir que accedan a la vía judicial idónea para dirimir las controversias que deriven del contrato de arrendamiento de inmuebles materia del juicio.
106. Asimismo, al interpretar el artículo 75 del Código de Comercio en la forma propuesta, se garantizan los principios de igualdad y no discriminación. A pesar de no estar expresamente previstos en el catálogo enunciativo de la norma en comento, los actos de comercio que cumplan con las características necesarias para ser calificados como tal se regirán por las mismas normas jurídicas. De ahí que no se actualiza el trato diferenciado alegado por la recurrente.
107. Conforme a lo anterior, resulta igualmente **fundado** el planteamiento de la recurrente en el que estima incorrecta la interpretación que el Tribunal Colegiado realizó en torno a la jurisprudencia 1a./J. 72/2012 (10a.) de rubro **VÍA MERCANTIL. PROCEDE TRATÁNDOSE DE CONTROVERSIAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (LOCALES COMERCIALES) UBICADOS EN LOS AERÓDROMOS CIVILES DE SERVICIO PÚBLICO**²⁶.
108. Es así porque, si bien las circunstancias fácticas del asunto que dieron origen a la tesis de jurisprudencia en comento son diversas a las del caso que ahora se pone a consideración; lo cierto es que, contrario al dicho del Tribunal Colegiado, al dictar la ejecutoria que dio lugar a la jurisprudencia antes referida, esta Primera Sala no “reiteró”

²⁶ Nota *supra* 15.

que el artículo 75 del Código de Comercio no establece como acto de comercio el contrato de arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial.

109. En dicho precedente –al retomar el criterio sustentado en la sexta época²⁷– la Primera Sala afirmó en forma genérica que el catálogo de actos de comercio previstos en el artículo 75 del Código de Comercio no es limitativo, por lo que no autoriza a concluir que el propósito del legislador fue excluir –de los actos de comercio– al arrendamiento de inmuebles, aunque se efectúe con el propósito de especulación comercial.
110. Dicho lo anterior, se precisó que el arrendamiento de locales destinados a la venta de productos y servicios a los usuarios del aeródromo civil (que no son esenciales para la operación de éste ni de las aeronaves) constituye un servicio comercial. Ello, pues de la interpretación de diversos preceptos de la Ley de Aeropuertos y su reglamento, se advirtió que dicho contrato de arrendamiento tiene naturaleza análoga a los actos de comercio expresamente previstos en el artículo 75 del Código de Comercio, por lo que en términos de la entonces fracción XXIV (ahora fracción XXV) del citado precepto, constituye un acto de comercio.
111. Finalmente, tal como ha quedado evidenciado en la relatoría de la evolución del criterio de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en torno a lo que debe entenderse por actos de comercio, se estima procedente que esta Primera Sala abandone el criterio adoptado en la jurisprudencia 1a./J. 63/98 y la ejecutoria que le dio origen.
112. Lo anterior, toda vez que ha sido criterio reiterado de la Primera Sala reconocer que:
- (i) Los actos de comercio no se limitan a los expresamente previstos en el artículo 75 del Código de Comercio, en tanto el listado obrante es meramente enunciativo; y
 - (ii) De la interpretación de la actual fracción XXV del citado artículo 75, se desprende que el arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial constituye un acto de comercio. Razón por la que es procedente la vía mercantil.

...

²⁷De rubro **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 24 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, REFORMADO POR DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1995**, el cual se sintetizó en párrafos precedentes. Véase la *nota supra* 54.