



UNIVERSIDAD DE  
SOTAVENTO, A.C.



ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

## **FACULTAD DE DERECHO**

“PROPUESTA DE ADICION A LA FRACCION I  
DEL ARTICULO 75 DEL CODIGO DE COMERCIO  
A FIN DE CONSIDERAR MERCANTIL  
EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES”

## **TESIS PROFESIONAL**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

### **LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA:

CANDY GRACIELA RICÁRDEZ RODRIGUEZ

ASESOR DE TESIS:

LIC. JOSÉ MANUEL RICÁRDEZ REYNA

COATZACOALCOS, VER.

MARZO 2007



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## AGRADECIMIENTOS

A Dios, por la oportunidad de vivir,  
por cobijarme día tras día  
aún en los días más soleados, y  
aún más por los baches puestos  
porque cada uno de ellos  
ha dejado una enseñanza  
que me ha hecho crecer en conocimientos  
y experiencias.

A mis padres por el apoyo incondicional  
en todo momento,  
por las semillas de los valores  
que sembraron en mi  
y por permitirme alcanzar esta meta,  
infinitamente, ¡Gracias!

Al Rock Star de la familia.  
T. Q. M.

A mis hijos: Jorge Manzur y Habib  
por ser el motor  
que me impulsa día a día  
a ser mejor persona.

A mi Esposo por su cariño  
y comprensión, y por todos los

momentos gratos que ha traído  
a nuestras vidas.

A mis suegros y cuñadas  
por estar presentes en mi vida.

A mi Mami de Puerto que siempre  
espero por este momento.

A mis amigos por estar a mi lado y  
dejarme compartir su tiempo y sus vidas.

A mis compañeros de grupo por  
los momentos que disfrutamos  
en los salones.

A los maestros por todas las enseñanzas,  
los consejos, los momentos gratos  
y sobre todo por el tiempo brindado.

## INDICE

TEMA	PAGINA
CAPITULO I. ....	4
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO MERCANTIL .....	4
1.1 Orígenes del comercio. ....	4
1.2 El Comercio en las sociedades antiguas .....	6
1.2.1 El comercio en Roma .....	6
1.2.2 El Derecho Mercantil en la Edad Media. ....	8
1.3 Orígenes del Derecho Mercantil .....	13
1.4 Características del Derecho Mercantil. ....	16
1.4.2 Fecundidad en la creación de Instrumentos Jurídicos. ....	17
1.4.3 Vivacidad. ....	18
1.4.4 Tendencia a la unificación internacional .....	19
1.4.5 Celeridad. ....	21
1.4.6 Preponderancia moderna de la empresa .....	21
CAPITULO II. ....	23
LOS ACTOS DE COMERCIO Y EL DERECHO MERCANTIL .....	23

2.1 Concepto de acto de comercio . . . . .	23
2.2 Clasificación de los actos de comercio de acuerdo al artículo 75 del Código de Comercio . . . . .	24
2.3 Clasificación tripartita de los actos de comercio . . . . .	30
2.4 Técnicas para la determinación de los actos de comercio . . . . .	31
2.5 La hermenéutica de los actos de jurídicos. . . . .	33
CAPITULO III . . . . .	39
ANÁLISIS Y PROPUESTA DE ADICION A LA FRACCION I DEL ARTICULO 75 DEL CODIGO DE COMERCIO. . . . .	39
3.1 Análisis de la fracción I del artículo 75. . . . .	39
3.1.1 Compraventa . . . . .	43
3.1.2 Permuta . . . . .	44
3.1.3 Arrendamiento. . . . .	45
3.2 El arrendamiento mercantil. . . . .	47
3.3 El arrendamiento de inmuebles desde el punto de vista fiscal. . . . .	50
3.4 Exposición de motivos para la adición a la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio. . . . .	53
CONCLUSIONES . . . . .	57
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	61

## INTRODUCCIÓN

La fracción X del artículo 73 Constitucional concede al Congreso de la Unión, facultades expresas para legislar en toda la República, sobre comercio. Ello ha sido interpretado como una clara autorización para legislar en materia del Derecho Mercantil.

Partiendo de esta facultad, que otorga nuestra Carta Magna, se ha observado que esta Ley ha sufrido infinidad de reformas, y que además se han elaborado varios proyectos para su modificación.

El deseo infinito de los legisladores, de actualizar nuestra legislación mercantil, no se ha logrado, ni tampoco la promulgación de un nuevo Código, pero si se han modernizado las mas importantes materias comerciales, mediante leyes especiales, que han venido a derogar gran parte del articulado del Código de Comercio, que a pesar de tener más de cien años de regir los actos mercantiles y a los comerciantes, aún sigue vigente.

Como prueba de que diversas partes de la Ley Mercantil, se han derogado, podemos citar algunas, como son la Ley General de Sociedades Mercantiles, que sustituyó al titulo segundo del Código Citado, La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que derogaron los Títulos de Crédito y Contratos Bancarios;

los bancos fueron regulados por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones, lo referente a Seguros es regido por la Ley sobre Contratos de Seguros; la Ley de Concursos Mercantiles que sustituye a la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos. Por citar algunos ejemplos. Todas estas leyes contienen disposiciones procesales que privan en gran parte de su contenido al Código de Comercio actual.

Pero a pesar de todas estas reformas que ha sufrido dicho Código, aún así los legisladores no han podido actualizar al cien por ciento esta ley; sin analizar su parte procesal, que como es del conocimiento de todo postulante de derecho, existen diversas “lagunas”, que para ser subsanadas deberá aplicarse supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles, que dicha ley, a pesar de ser ámbito Federal, acepta la aplicación de la Ley que rige el Fuero Común de cada Entidad Federativa, es decir, que existe una combinación entre la Ley Federal y la Ley del Fuero Común, circunstancia muy singular en nuestro Derecho Positivo Mexicano, que a nuestro punto de vista, dicha Ley Mercantil, debe estar vigente a la altura de otras leyes, y que además tenga autonomía, para su aplicación, como ejemplo de ello tenemos a la Ley de Amparo, el Código el Fiscal, que son autónomos, y que además nuestro Código de Comercio debería de estar o ir a la par con el ritmo que lleva el ámbito comercial, que vive nuestro país actualmente.

De todas estas reflexiones, parte de la inquietud de realizar el presente trabajo de tesis y nos concretamos al estudio y análisis de una pequeña parte tan importante de nuestra regulación mercantil como lo es la “Fracción I del Artículo 75 de dicha Ley”.

El citado numeral que analizamos establece la enumeración de los actos de comercio, en sus veinticuatro fracciones que contempla, no obstante, algunas fracciones se encuentran totalmente fuera de la realidad, tal es el caso de la fracción I de este Capítulo.

El problema específico que se plantea en el presente trabajo, así como su posible solución al mismo, es el arrendamiento de bienes inmuebles en materia mercantil. Es innegable que el arrendamiento es un contrato que nace dentro del derecho civil, sin embargo, el Código de Comercio permite el arrendamiento de bienes muebles cuando existe el ánimo de lucrar con dicho arrendamiento, pero no permite el arrendamiento de bienes inmuebles, en otras palabras, para el derecho mercantil, no existe el arrendamiento mercantil de bienes inmuebles.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO MERCANTIL.

#### 1.1.-ORIGENES DEL COMERCIO.

Normalmente el comercio se entiende como la negociación que se hace vendiendo o comprando géneros, lo cual significa permutar o cambiar una cosa por otra, es decir, intercambiar.

El antecedente mas antiguo que se tiene del comercio es el trueque, el cual surge cuando las comunidades antiguas, producen en exceso determinados satisfactores y carece de otros que son producidos por distintas comunidades, surgiendo de esta manera la división del trabajo y como consecuencia de ella nace la necesidad de realizar cambios entre las distintas unidades económicas, actividad que es realizada por una o varias personas entre las diversas comunidades, y que esta actividad la asuma de manera

especializada una persona o grupo de personas cuya finalidad consista en realizar trueques, no con el propósito de consumir los adquiridos, sino con el de destinarlos a nuevos trueques, que lleven al satisfactor de quien lo produce a quien lo ha de menester para su consumo. Surge así el comercio, el cambio para el cambio, y junto a la figura del labrador, el herrero, etc., naciendo de esta práctica al paso del tiempo la figura del comerciante, hombre que se dedica a interponerse, para facilitar el cambio de los satisfactores.

Es indiscutible negar que el trueque, es la primera manifestación del comercio y la causa que con posterioridad dio origen al derecho mercantil.

“La aparición del Comercio no coincide, históricamente con el surgimiento del derecho mercantil, pues normas jurídicas indiferenciadas pueden regir las relaciones que, económicamente, tienen carácter de comercial y las que no lo presentan”.<sup>1</sup>

No obstante, encontramos en sistemas jurídicos muy antiguos, gérmenes remotos del derecho mercantil aunque no exista un compendio jurídico de esta época.

Es indiscutible negar que el trueque, es la primera manifestación del comercio y la causa que con posterioridad dio origen al derecho mercantil.

---

<sup>1</sup> MANTILLA MOLINA, Roberto L. Derecho Mercantil Edit. Porrúa, S.A. México 1986  
Pág. 3

## 1.2.- EL COMERCIO EN LAS SOCIEDADES ANTIGUAS.

### 1.2.1.- EL COMERCIO EN ROMA.

En el Derecho Romano, encontramos una legislación que presenta características e inclinaciones hacia el derecho mercantil, las llamadas “Leyes Rodias”, de las Islas de Rodas, rigieron el comercio marítimo en la antigüedad y su influencia aún perdura en nuestros días.

Las Leyes de Rodias, constituyen una legislación del derecho marítimo, su principal figura jurídica es “la echazón”, que consistió en el reparto proporcional del valor de las cosas echadas al mar para salvar al buque entre los propietarios de las mismas. Esta ley está incluida en la mayoría de las legislaciones mercantiles, conservando aún las características que establecieron las leyes rodias.

En el derecho romano, las primeras disposiciones del derecho comercial eran internacionales, pertenecientes al Jus Gentium, porque el ejercicio del comercio no se consideraba actividad exclusiva de los ciudadanos romanos, sino que era permitido a los extranjeros que viajaban o estaban domiciliados en ella.

En el Derecho Romano encontramos los siguientes actos mercantiles:

a).- LA ACTIO INSTITORIA.- Que permitía reclamar del dueño de una negociación mercantil, el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la persona que se habían encargado de administrarla (instructor).

b).- LA ACTIO EXERCITORIA.- Se daba contra el dueño de un buque, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el capitán.

c).- NAUTICUM FOENUS.- Que regulaban el préstamo a la gruesa es decir, aquel cuya posibilidad está condicionada por el feliz retorno del navío y en el que se conviene fuerte rédito.

Dentro del Derecho Romano se encuentran normas aplicables al comercio, pero no existe una distinción formal entre el derecho civil y mercantil.

Algunos autores consideran que la falta de un derecho mercantil autónomo en Roma y la escasez de disposiciones mercantiles, se deben al desprecio con que los romanos veían la actividad mercantil y como su derecho pretorio tenía cierta flexibilidad, permitía encontrar la solución adecuadas a las exigencias del comercio. Podemos considerar a esta última, como la verdadera razón de los romanos para no contar con un derecho mercantil.

### 1.2.2 EL DERECHO MERCANTIL EN LA EDAD MEDIA.

A la caída del Imperio Romano por las constantes incursiones de los bárbaros, pierde vigencia el Corpus Iurus. La primera manifestación del derecho mercantil la dan los comerciantes marítimos, creando sus propios tribunales mercantiles llamados consulados, ya que a sus jueces se les denominaba cónsules, los primeros documentos son recopilaciones de costumbres y de sentencias hechas por juristas,

jueces y comerciantes.

La caída del Imperio Romano de Occidente agravó las condiciones de inseguridad social creadas por las frecuentes incursiones de los bárbaros, misma que a su vez, produjo la más completa decadencia de las actividades comerciales.

Con las cruzadas no sólo resurge el comercio, sino que se abren nuevas vías de comunicación con el cercano Oriente, que provoca un intercambio de los productos de los distintos países europeos. Principalmente en las ciudades Italianas debido a su privilegiada posición geográfica en las que las operaciones mercantiles alcanzaron un gran auge.

Este florecimiento del comercio ocurrió en condiciones políticas y jurídicas muy distintas de las que había prevalecido en Roma, pues el Derecho Romano que subsistía ya no era un derecho viviente, capaz de adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad, sino una legislación petrificada e inerte como lo era bien entendido.

El Derecho Germánico, sobre todo en el aspecto procesal, era el que integraba el sistema jurídico vigente, era un derecho formalista y primitivo, incapaz de satisfacer las nuevas necesidades creadas por el desarrollo del comercio.

Las compilaciones de usos y leyes francesas, culminan en una compilación denominada Ordenanzas de Colbert, que fueron leyes muy complejas sobre el comercio marítimo y terrestre.

Durante las cruzadas en el siglo VII, la iglesia prohibió el préstamo con interés, por considerarlo contrario a los principios cristianos, lo anterior acarreó como consecuencia que los judíos se dedicaran al comercio bancario.

Las grandes distancias, la lentitud de los medios de transporte, la falta de vías de comunicación y la inseguridad en los caminos, dio origen a la institución de las ferias que a partir del siglo VII tuvieron gran desarrollo en Europa, principalmente en las ciudades de Francia, Italia, Nápoles y Florencia.

En las ferias nacieron los elementos que originaron al derecho mercantil moderno, que constituyen por una parte la rapidez en las operaciones y por la otra el gran impulso y desarrollo del crédito.<sup>2</sup>

“En el aspecto político, faltaba un poder suficientemente fuerte e ilustrado que pudiese dar leyes con validez general y que resolvieran de modo adecuado los problemas creados por el auge mercantil”.<sup>3</sup>

Esta deficiencia del poder público dió lugar a que las personas dedicadas a una misma actividad se agruparán, para la protección y defensa de sus intereses comunes. A estas agrupaciones se le llamaron GREMIOS, entre los que ocuparon lugar prominente de los comerciantes.

Para dirimir las controversias de sus agremiados, los GREMIOS de comerciantes establecieron tribunales, que no aplicaban las formalidades del

---

<sup>2</sup> ZAMORA PIERCE, Jesús. “Derecho Procesal Mercantil”. Ed. Cárdenas Editores, 3ra. Ed. Pág. 9

<sup>3</sup> MANTILLA MOLINA, Roberto L. Derecho Mercantil Edit. Porrúa, S.A. México 1986. Pág. 5

procedimiento, ni las normas del Derecho Común, sino los usos y costumbres de los mercaderes, creándose así un Derecho de origen consuetudinario.

Las resoluciones de los tribunales comerciales fueron recopiladas conservando su forma original, formando estatutos y ordenanzas. Estas recopilaciones alcanzaron tanto en nombre, que su ámbito de aplicación excedió en mucho del lugar de su origen y eran reconocidas y acatadas como Derecho vigente en otras regiones: como por ejemplo podemos citar “El Consulado del Mar” de origen Barcelonés, que se aplicaba para dirimir las controversias de Derecho Marítimo en casi todos los puertos del Mediterráneo.

En el Derecho Mercantil Medieval, se encuentra el origen de muchas instituciones comerciales contemporáneas; El Registro de Comercio, Las Sociedades Mercantiles, La Letra de Cambio, etc.

El Derecho Mercantil de la Edad Media en su formación fue predominantemente un derecho subjetivo, es decir que su aplicación se limitaba a la clase de los comerciantes. No obstante, desde el principio se introdujo un elemento objetivo que se refiere a los actos de comercio, pues a la jurisdicción mercantil, solamente se sometían los casos que tenían conexión con el comercio. Así el elemento objetivo del comercio da base para ampliar el ámbito en el derecho mercantil: si primeramente los tribunales Consulares (que así suele llamársele a los mercantiles, por denominarse cónsules los jueces que lo integraban) sólo tenían competencia sobre quienes formaban el gremio, pronto se consideró que quienes ejercían el comercio, aún cuando no hubieran ingresado en el correspondiente gremio, estaban sometidos a la

jurisdicción de sus tribunales y a las normas de sus estatutos.

Las corporaciones perfectamente organizadas, no sólo estaban regidas por sus estatutos escritos, que en su mayor parte recogían prácticas mercantiles, sino que además instituyeron tribunales de mercaderes, que resolvían las cuestiones surgidas entre los asociados, administrando justicia según usos o costumbres del comercio”.

### 1.3.- ORIGENES DEL DERECHO MERCANTIL.

Indudablemente que el origen del Derecho Mercantil, se dá a partir de la edad media, principalmente en las ciudades italianas. Inicialmente el Derecho Mercantil sólo se aplicaba a los comerciantes miembros de gremios y corporaciones, que se inscribían en ellos con la finalidad de protegerse con las reglas o reglamentos que emanaban de esos gremios, posteriormente, estos reglamentos rigen también a los clientes de los comerciantes.

Lo anterior da lugar a los primeros textos del nuevo derecho; los estatutos y las ordenanzas de ciudades y villas, dan origen a los tribunales de comercio y la jurisdicción comercial para dirimir los conflictos entre los comerciantes y entre estos y sus clientes.

A través del desarrollo de este derecho nacen las primeras instituciones jurídico-mercantiles, relacionadas con el comercio en general y marítimo en especial, ejemplos de ellas son la comenda, que es un antecedente de las sociedades mercantiles, el cambio y la remisión de dinero de una plaza a otra, la letra de cambio, las primitivas

operaciones bancarias: depósito, prenda, concesión de crédito y de seguro de daños y de vida.

Al continuar evolucionando esta legislación, se independiza del derecho civil y se afirma como una rama autónoma, por sus notas propias que lo distinguen de aquél; por su carácter uniforme, su tendencia cosmopolita, la ausencia de formalidades y la nota de especulación propia de los negocios mercantiles.

Una nueva etapa surge cuando se formulan ordenanzas generales y nacionales, primero en España, para el derecho marítimo, con el Consulado del Mar de Barcelona en el siglo XIII, el cual fue considerado como derecho común de carácter marítimo en toda España. Posteriormente, en Francia surgen las Ordenanzas de Luis XIV: La de Marina y la de Comercio.

En 1808 tiene lugar el Código de Comercio Francés, que comprendió toda la materia comercial, este Código fue promulgado por Napoleón. Con este Código el Derecho Mercantil se vuelve predominantemente Objetivo; antes de él las leyes sólo se aplicaban a los comerciantes, pero el Código Francés amplió su campo de aplicación a los actos de comercio realizados por personas no comerciantes.

En México, se dictó primero un decreto de Organización de las Juntas de Fomento y Tribunales Mercantiles (1841), al que siguieron el primer Código de Comercio de 1854 (Código de Don Teodosio de Lares); el segundo de 1884 y que aún se encuentra vigente de 1889, que empezó a regir el primero de enero de 1990.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Ob. Cit. Pág. 14

Frente al Derecho Civil, el Derecho Mercantil es de aplicación federal a partir de 1883; en lo sustancial, el derecho mercantil, sigue siendo una parte del derecho privado, que fundamentalmente protege derechos individuales y subjetivos, sin embargo, su tendencia moderna es comprender derechos patrimoniales del estado, derechos de categorías económicas (empresas, personas de las empresas) etc.

El sistema positivo del Derecho Mercantil Mexicano, como los del continente europeo y los latinoamericanos, se basa en el Código de Comercio que en su origen abarcaba y regulaba la materia mercantil. Las necesidades económicas que han venido surgiendo después de este ordenamiento han provocado que ciertas materias que formaban parte de este Código se separen para modernizarse de acuerdo a esas necesidades, de esta manera a partir de los años treinta, fueron surgiendo leyes mercantiles especiales, que al promulgarse derogaron las partes y los capítulos correspondientes del Código de Comercio: La Ley General de Sociedades Cooperativas, la Ley Orgánica del Banco de México, La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos (actualmente Ley de Concursos Mercantiles) y otras leyes que se han promulgado para regular instituciones y materias no comprendidas en el Código de 1889 como son: Las de Instituciones de Crédito, de Seguros y de Fianzas, Ley de Monopolios, la de Invenciones y Marcas y las más recientes de finalidad de protección de Interés Públicos, como las de Inversiones Extranjeras, la de Transferencia de Tecnología, la de Protección al Consumidor, por citar algunas.

#### 1.4.- CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO MERCANTIL.-

La doctrina tradicionalista, considera como fuerza motriz de la actividad mercantil y por lo consiguiente uno de los principales objetos del derecho mercantil, el lucro, pero en el mundo moderno, el fin de lucro pierde terreno, en tanto que la actividad comercial asume cada vez más en grado mayor su naturaleza de función social. Prueba de ello, es que el Estado Mexicano interviene en la vida comercial a través de organismos públicos descentralizados, en una actividad en la que el servicio social y el interés público son preponderantes.

La actividad comercial es una función pública, ya que producir e intercambiar es una necesidad básica de toda actividad humana, por ello las normas mercantiles adquieren cada vez más y con mayor intensidad el carácter imperativo, protector del interés público, como en el caso de las legislaciones sobre seguros, bancos, quiebras y la Ley Federal de Protección al Consumidor. En esta intervención del Estado cada vez más profunda, fija precios y establece cuotas de producción. Este fenómeno se da aún en países no socialistas como Inglaterra y Francia.

#### 1.4.2 FECUNDIDAD EN LA CREACION DE INSTRUMENTOS JURÍDICOS.

El Derecho Mercantil, ha sido pionero en la creación de instrumentos jurídicos, que nacidos para satisfacer una necesidad del comercio, se han extendido después al campo de la vida civil en general. Ejemplo de esta característica persiste a través del tiempo, como son las Instituciones del Seguro, de los Títulos de Crédito, de la personalidad de las sociedades mercantiles, y en la actualidad los patrimonios de

afectación, las nuevas técnicas de contabilidad, el aprovechamiento cada vez más extenso del crédito (tarjetas de crédito)<sup>5</sup>, etcétera. A continuación menciono algunas características de estos instrumentos jurídicos:

#### 1.4.3.- VIVACIDAD.-

El Derecho Mercantil se considera fuertemente vital, en el sentido de que, no lo crea, las nuevas instituciones que la práctica requiere, sino que cuando el legislador descuida su trabajo, en el sentido de dejar de legislar, entonces las leyes vigentes con el transcurrir del tiempo se vuelven obsoletas, es entonces, cuando la práctica mercantil crea un nuevo derecho consuetudinario, que se aplica pasando sobre la ley obsoleta, un ejemplo lo encontramos en materia de contabilidad y documentos mercantiles. Las técnicas que el Código de Comercio ordena aplicar, han sido rebasadas por la moderna técnica contable, sería imposible que toda la correspondencia del comerciante se pasara al libro de copiador, como lo manda el Código.

#### 1.4.4.- TENDENCIA A LA UNIFICACIÓN INTERNACIONAL.-

El comercio es una actividad esencial y exclusivamente humana; comercian todos los hombres, en el sentido de que, en el aspecto activo, el comerciante intercambiarlo vende y pasivamente, el público en general adquiere del comerciante los bienes que necesita.

Pero además, existe un tráfico mercantil de pueblo a pueblo, esto es, un

---

<sup>5</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas.- “Diccionario Jurídico Mexicano”, Ed. Porrúa, S.A., 3ª ed. Tomo D-H, México 1989, pág. 1005.

tráfico internacional, por ello ha nacido la necesidad de unificar al comercio, lo cual se ha venido logrando a través de tratados y convenciones, leyes uniformes como la de Ginebra, sobre el cheque, los diversos convenios de Bruselas sobre la materia marítima y la ley sobre compraventa de mercancías de la Haya; también deben de considerarse las reglas de Viena sobre créditos documentarios, elaborados por la cámara internacional de comercio (estas reglas pueden considerarse como ley mexicana por reenvío, ya que el artículo 113 de la ley de instituciones de crédito previene que, en materia de créditos documentarios, los bancos mexicanos deberán aplicar los usos internacionales).

Además los legisladores de los diversos países, al elaborar nuevas leyes mercantiles, acuden al método comparatista, estudian las leyes y doctrinas extranjeras y tratan de armonizar, por aproximación a las legislaciones, lo cual ha sucedido en materia de sociedades mercantiles al elaborarse las leyes mexicanas, italianas y españolas fundamentalmente, las cuales se aproximan a la tendencia general de la práctica mercantil internacional.

Este proceso de unificación o aproximación de las legislaciones se ha agudizado a partir de la pos-guerra del segundo conflicto mundial, por la creación de grandes zonas de integración económica. En Europa, las organizaciones de las comunidades económicas han promovido una uniformización de las instituciones mercantiles en el método de aproximación de las legislaciones; y en América, tanto el mercado común centroamericano, como en la zona latinoamericana del libre comercio, se está promoviendo la integración jurídica por medio de la uniformización de las instituciones mercantiles, en el mercado común centroamericano se ha aprobado ya, un Código aduanero uniforme y se ha elaborado un proyecto sobre títulos de Crédito y Sociedades Mercantiles.

#### 1.4.5.- CELERIDAD.

En la actualidad nuestro Código de Comercio no responde a la celeridad que requieren las transacciones comerciales y la tramitación de los juicios mercantiles, salvo en el juicio ejecutivo mercantil.

#### 1.4.6.- PREPONDERANCIA MODERNA DE LA EMPRESA.

Tal como he mencionado con anterioridad el comerciante era el punto sobre el cual giraba la estructura del ordenamiento mercantil, y que en un segundo periodo, el punto principal lo ocupa el acto de comercio, ya que fuera este acto realizado por comerciantes o no. En la actualidad, la empresa es el centro de la actividad comercial y del derecho mercantil; cabe señalar que el comerciante moderno no puede concebirse sino en relación con la empresa mercantil “y estos aún en el caso de la sociedad mercantil sin objeto comercial”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> ZAMORA PIERCE, Jesús. “Derecho Procesal Mercantil”. Ed. Cárdenas Editores, 3ra. Ed. Pág. Ob cit. Pág 24.

## CAPITULO II

### LOS ACTOS DE COMERCIO Y EL DERECHO MERCANTIL.

Ninguna definición del acto de comercio es aceptada unánimemente. Su definición ha ido cambiando a través del tiempo y a pesar del esfuerzo de varios estudiosos mercantilistas no cuenta con una definición concreta. Algunos autores consideran imposible la formulación de una definición exacta del acto de comercio y señalan de manera general lo que comprende. El código de comercio que nos rige actualmente se limita a enumerar una serie de actos a los que les otorga el carácter de mercantil.

#### 2.1. CONCEPTO DE ACTO DE COMERCIO.

Según el maestro Mantilla Molina, “Son actos de comercio los que tengan como fin organizar, explotar, traspasar o liquidar una negociación o empresa de carácter lucrativo, y los que recaigan sobre cosas mercantiles”.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS DE COMERCIO DE ACUERDO AL ARTICULO 75 DEL CODIGO DE COMERCIO.

El artículo 75 del Código de Comercio nos enumera una serie de actos de comercio, sin embargo, debemos de considerar que dicha enumeración la hace de

manera enunciativa mas no limitativa, porque como veremos más adelante existen una serie de actos mercantiles que dependen del objeto, del sujeto o de la finalidad de quienes lo realizan para que puedan llegar a ser considerados mercantiles. Considero conveniente realizar un breve análisis de las fracciones que integran este artículo.

Artículo 75.- La Ley reputa actos de comercio:

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;

Esta fracción contempla tanto la compraventa como el arrendamiento mercantil. Asimismo, el transporte de mercaderías. Nótese que únicamente habla de arrendamiento de bienes muebles, no de bienes inmuebles, la justificación que dan algunos autores al respecto, es en el sentido de que el arrendamiento es de naturaleza esencialmente civil, sin embargo, cuando una localidad es tomada en arrendamiento para establecer una negociación mercantil, el Código Fiscal de la Federación, así como la Ley del Impuesto al Valor Agregado, lo consideran mercantil y exigen el pago de los impuestos correspondientes, lo cual no sucede cuando se otorga para casa-habitación. Debe recordarse que el IVA es un impuesto mercantil. Que hace varias décadas sustituyó al impuesto denominado “Sobre Ingresos Mercantiles”. El IVA, en consecuencia, es un impuesto mercantil. En el tercer capítulo del presente trabajo continuaremos hablando sobre este tema que constituye el punto fundamental del mismo.

II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

Es en verdad difícil poder saber cuando una compraventa se realiza con ánimo de especular. El ánimo de lucrar es algo meramente subjetivo, no podemos saber si una

persona adquiere un bien inmueble, no para construir o habitarlo, sino para revenderlo con posterioridad y obtener una ganancia. Sólo podríamos determinar el ánimo de lucrar en el caso que interviniera como comprador una persona física o moral, que se dedicara al ramo inmobiliario cuyo objeto fuera, precisamente el de comprar para posteriormente, volver a vender.

III.- Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;

En este caso los documentos objeto del negocio son eminentemente mercantiles.

IV.- Los contratos relativos y obligaciones del Estado ú otros títulos de crédito corrientes en el comercio;

Igual comentario que la fracción anterior.

V.- Las empresas de abastecimientos y suministros;

En infinidad de ocasiones el legislador utiliza la palabra empresa, o bien. Negociación o establecimiento como sinónimo de sociedad mercantil, tal como veremos en las fracciones siguientes.

VI.- Las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados;

VII.- Las empresas de fábricas y manufacturas;

VIII.- Las empresas de trasportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo;

Es importante destacar que las características esenciales que se exigen para la mercantilidad del acto de esta fracción, es que la empresa que realice esa actividad lo haga de manera habitual y con ánimo de lucro. Nótese que no habla del transporte aéreo, esto es debido a que en la fecha en que inició su vigencia este código, en México aun no existía la aviación comercial.

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 de 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 remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;
- XX.- Los vales ú 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 hagan de los productos de su finca o de su cultivo;
- XXIV. Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

Como podemos apreciar en las fracciones anteriores, el contenido de las mismas es totalmente mercantil.

XXV.- 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.

### 2.3 CLASIFICACIÓN TRIPARTITA DE LOS ACTOS DE COMERCIO.

Existen varios criterios para clasificar a los actos de comercio. Según

Joaquín Rodríguez Rodríguez existen:

- A) actos absolutamente mercantiles;
- B) actos esencialmente civiles y;
- C) actos de mercantilidad condicionada:

Estos a su vez se dividen en:

1.- Actos Principales se subdividen en tres puntos:

- a).- En atención a los sujetos que intervienen en la realización del acto;
- b).- De acuerdo al fin o motivo, y
- c).- Atendiendo al objeto o cosa que se comercializa.

2.- Actos accesorios o conexos.

Los actos absolutamente mercantiles son aquellos que siempre serán mercantiles, es decir, que bajo ninguna circunstancia podrán considerarse civiles y dentro de esta clasificación podemos mencionar como ejemplo, los siguientes: el fideicomiso, el reporto, el contrato de apertura de crédito, la suscripción de títulos de crédito, el acto de constitución de las sociedades mercantiles, entre otros. Los esencialmente civiles de igual manera siempre serán civiles y no podrán caer dentro del

terreno del derecho mercantil, por ejemplo: el matrimonio, el divorcio, el derecho sucesorio, la tutela, por mencionar algunos.

En relación a los actos de mercantilidad condicionada cuya clasificación ya quedó precisada. Es conveniente aclarar que los actos principales que como vimos dependen en algunos casos del sujeto o los sujetos que intervienen en su realización, es decir, si las personas ya sean físicas o morales que están contratando son comerciantes, por otra parte pueden depender del objeto, es decir, la cosa en sí motivo de la operación como puede ser el libramiento de un cheque, la suscripción de un pagaré o bien la compra o la cesión de acciones, por mencionar algunos ejemplos. Finalmente, dependen estos actos en algunos casos del fin o motivo para realizarlos, el cual debe de ser: el lucro.

#### 2.4 TECNICAS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ACTOS DE COMERCIO.

Para determinar los actos de comercio es necesario analizarlos desde dos puntos de vista como, son el objetivo y el subjetivo. De acuerdo a la normatividad, subjetivamente, un acto se considera de naturaleza mercantil, porque lo efectúan precisamente, comerciantes.<sup>1</sup> Esta categoría la podemos observar desde la época de la edad media en donde las primeras codificaciones comerciales, así como las controversias de los comerciantes se dirimían ante el tribunal consular, nacido en el seno de las corporaciones de los mismos, sin injerencia de la autoridad estatal y era materia de comercio todo negocio jurídico regulado por las leyes particulares de los

---

<sup>1</sup> BARRERA GRAFT, Jorge, "Inversiones", Ed. Herradura, S.A. Sexta Época, Vol. I, Primera partida, México 1969.

comerciantes, consistente en el conjunto de reglas para su gobierno y las transacciones que podía realizar, cuyo contenido proviene de los usos y costumbres, por lo que se decía que era un derecho subjetivo, personal y privilegiado.

Desde el otro punto de vista, es decir, el objetivo, un acto será mercantil en virtud de sus características intrínsecas, esto es porque es mercantil su objeto, no importando el sujeto que los realice.

A principios del siglo XIX se abandonó el carácter subjetivo, con el nacimiento de los grandes Estados nacientes que asumen para sí la función legislativa mercantil, cuya columna vertebral se forma por los actos de comercio, por lo que el sistema mercantil que declara expresamente como lo hace el código de comercio mexicano que en su artículo 1 establece: “Las disposiciones de este Código son aplicables sólo a los actos comerciales”, se denomina objetivo porque ya no se requiere ser comerciante para estar protegido por las leyes mercantiles, sino que basta que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, una persona realice una operación o acto de comercio, para quedar sujeta a las leyes mercantiles (art. 4 del Código de Comercio). Sin embargo, el Código de Comercio Vigente en su mismo artículo 4, regula también la actividad de los comerciantes, en consecuencia, dicho Código contempla ambos aspectos; el objetivo y el subjetivo.

## 2.5 LA HERMENEUTICA DE LOS ACTOS JURÍDICOS.

Una de las teorías que más estudio ha requerido por parte de los juristas, es la relativa al acto jurídico, el cual produce consecuencias dentro del campo del derecho: crear, modificar, transferir y extinguir derechos y obligaciones.

Los actos jurídicos para su existencia requieren de ciertos requisitos, unos llamados esenciales y otros de validez. Los esenciales contemplan la manifestación de la voluntad y la existencia del objeto o materia del acto; los de validez, son aquellos que requieren que la voluntad se haya expresado “De manera consciente y libre, es decir, sin vicios; y que las partes que intervienen en el acto hayan tenido la capacidad para celebrarlo, además, de que el acto se haya celebrado con las formalidades legales”.<sup>2</sup>

Por lo general, los actos jurídicos deben producir sus efectos desde luego y de una manera firme, no obstante, muchas veces las partes que intervienen en ellos, limitan sus efectos sujetándolos a ciertas modalidades. Esta limitación de los efectos puede llevarse a cabo mediante dos modos: ya sea de modo cierto, relacionando la modalidad a circunstancias de tiempo que necesariamente han de llegar y entonces estamos ante la presencia de la modalidad término o bien, de modo incierto condicionando la realización de la modalidad a hechos o circunstancias que pueden realizarse o no, entonces estamos en presencia de la modalidad condición, se llama al término modalidad cierta porque estamos vinculando al tiempo en que necesariamente debe realizarse. Y se llama a la condición modalidad incierta porque pueden realizarse o no y porque sus efectos son más radicales.

---

<sup>2</sup> PLANIOL, MARCEL Y RIPERT. “Tratado Elemental de Derecho Civil”. Ed. Cárdenas Editores y Distribuidores, México, 1969. Pág. 65.

He decidido analizar previamente al acto jurídico en términos generales, únicamente con el objeto de que sirva de preámbulo para iniciar la interpretación de los actos de comercio, los cuales, sin lugar a dudas, son actos jurídicos, ya que pueden llegar a producir consecuencias dentro del mundo del derecho al crear, extinguir, modificar o transferir derechos y obligaciones.

En efecto, el derecho mercantil constituye un derecho especial frente al Derecho Civil, como afirma Rafael de Pina Vara, “porque del conjunto de relaciones privadas regula particularmente aquellas que constituyen la materia comercial y más concretamente, a la determinación del contenido del Derecho Mercantil Mexicano”.<sup>3</sup>

Mi pretensión no va más allá del estudio de la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, ya que el mismo está constituido por una serie de normas reguladoras de los actos de comercio y de los comerciante y su actividad comercial, y aunque no es exacta la afirmación legal de que el Código de Comercio regula de manera exclusiva a los actos de comercio, si podemos señalar que el acto de comercio es fundamental.

Joaquín Garrigues, al respecto señala: “No quiere significar que el acto de comercio absorba por completo al Derecho Mercantil. Significa sencillamente que el acotamiento del Derecho Mercantil se realiza por medio de los actos de comercio, porque son ellos los que lo reclaman un tratamiento distinto al de los actos sometidos al Derecho Civil.”<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> DE PINA VARA, Rafael. “Derecho Mercantil Mexicano”, Ed. Porrúa, S.A. 28ª. Ed. México 1988, pág. 138.

<sup>4</sup> GARRIGUES, Joaquin. “Instituciones de Derecho Mercantil”. Ed. Madrid, Madrid, 1953. Pág. 56.

Tal como lo analizamos en el primer capítulo del presente trabajo; el Derecho Mercantil fue subjetivo es decir, regulaba al comerciante en ejercicio de su actividad. A partir del Código de Napoleón, es cuando se adopta el criterio objetivo, para regular los actos de comercio sin tomar en cuenta a la persona que los realiza. En la actualidad como también hemos visto, se contempla la regulación tanto de los actos de comercio como de las personas que se dedican a celebrarlos.

En consecuencia, el Código de Comercio mexicano adopta un sistema mixto. En efecto, alguno de los actos de comercio que regula su mercantilidad se deriva de sus propias características, sin importar la persona que los realiza, por el contrario, otros actos, tienen el carácter de mercantiles, precisamente, por la circunstancia de ser realizados por un comerciante, es decir, por la calidad de la persona que los realiza.

Para el artículo 75 del Código de Comercio en estudio las personas que intervienen son indiferentes para la mercantilidad del acto; no importa quien lo celebre será mercantil si la finalidad es la de lucrar.

Debemos interpretar en este caso que, el motivo fundamental y determinante de la celebración de un negocio será mercantil, si existe lucro, por ejemplo, si se adquiere una computadora con la finalidad de venderla para obtener una ganancia. No será mercantil, si la computadora se adquiere con el objeto de utilizarla para el trabajo cotidiano. Mantilla Molina, señala que “se ejecuta acto de comercio si se adquieren bienes con la intención de labrarlos y de transformarlos antes de revenderlos, siempre que esta venta sea el fin y la elaboración el medio para lograrla; pero no habrá acto de comercio si, por el contrario, los bienes adquiridos son simple medio para

ejecutar su propio arte, que vendrá a ser la finalidad principal.”<sup>5</sup>

La finalidad de revender debe ser el resultado objetivo del acto mismo, de las circunstancias en que se realiza, de la cantidad de objetos sobre los que recae, etcétera. Los hechos deben mostrar al vendedor, o a cualquier otra persona, que la adquisición no se hace para el consumo propio, sino para un posterior acto de lucro.

Es necesario, para considerar que el acto sea mercantil, no únicamente que exista el propósito de una venta posterior de la cosa adquirida, sino que es preciso que se obtenga una ganancia (lucro) para que se le pueda otorgar la calidad de mercantil, obviamente, no influirá en la calificación del acto, el hecho de que no llegue a obtener una ganancia y que, por el contrario, se obtengan pérdidas.

La reventa, arrendamiento o subarrendamiento, por una virtud de la cual se pretende obtener el lucro es también acto de comercio, según resulta de la fracción I del artículo 75, ya que su mercantilidad depende de su fin, es decir, consumir la especulación correspondiente. En el siguiente capítulo analizo esta fracción.

---

<sup>5</sup> MANTILLA MOLINA, Luis R., Ob. Cit. Pág. 115.

## CAPITULO III

### ANÁLISIS Y PROPUESTA DE ADICION A LA FRACCIÓN I DEL ARTICULO 75 DEL CODIGO DE COMERCIO.

#### 3.1 ANALISIS DE LA FRACCION I DEL ARTICULO 75.

En el capítulo anterior hemos dejado asentado que los actos de comercio, son actos jurídicos que producen efectos en el campo del derecho mercantil. De igual manera realizamos en el campo del Derecho Mercantil la enumeración de los actos de comercio contemplados por el artículo 75 del Código en estudio. Ahora procederemos al estudio de la fracción I del precepto mencionado, ya que constituye el objetivo fundamental del presente trabajo.

Literalmente el artículo 75 del ordenamiento mercantil, señala: “La Ley reputa actos de comercio:

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.

Como se observa en esta fracción se refiere únicamente a bienes muebles y a todos los de esta naturaleza, propiamente a los que se conocen con el nombre de mercancías.

Aquí se maneja la clásica actividad de intermediación. En esta fracción claramente observamos que se refiere a los actos mercantiles, en atención a su fin o motivo, es decir, que prevalece el ánimo de lucrar que ya estudiamos en el capítulo

precedente. La fracción en estudio se refiere a varias ramas:

A).- COMPRAVENTA.- Las adquisiciones y enajenaciones verificadas con propósito de especulación comercial de artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.

B).- PERMUTA.- La permuta desde sus orígenes es mercantil, adoptada por el derecho civil, y, por tanto, acto de comercio, claro, con sus salvedades que impone su naturaleza, en los mismos supuestos que lo es la compraventa.

C).- ARRENDAMIENTO.- Los alquileres efectuados con propósito de especulación, de artículos, muebles o mercaderías.

En este último inciso C), es precisamente, en donde deseo destacar el hecho de que claramente se establece en qué casos el arrendamiento será considerado mercantil. Cuando se lleva a efecto con el ánimo de realizar una obra de caridad, y en caso de que la cosa se otorgara de manera gratuita, ya no sería arrendamiento, pero en este punto lo analizaremos en el próximo apartado del presente trabajo: quiero resaltar también el hecho de que refiriéndose a arrendamientos la fracción que se analiza, se refiere únicamente a bienes muebles, es decir, excluye a los bienes inmuebles. En consecuencia, no es posible que exista arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. Aclarando que ello es por mandato legal, porque en la práctica como veremos más adelante si es posible que exista el arrendamiento mercantil inmobiliario, de hecho existe, aunque con otros nombres por ejemplo, en el caso de las rentas de las habitaciones de los hoteles conocido como contrato de hospedaje.

Considero conveniente hacer unos comentarios acerca de los actos de comercio y de los actos civiles, para lograr una mejor comprensión del objeto de la presente tesis que es el de reformar la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio.

Como es sabido, existen actos esencialmente civiles, es decir, actos que nunca y bajo ningún aspecto podrán ser regidos por el Derecho Mercantil; por ejemplo: el matrimonio, la patria potestad, el divorcio, etcétera. De igual manera hay actos absolutamente mercantiles, esto es, actos que nunca podrán caer dentro del campo del Derecho Civil; ejemplo de ellos son: la suscripción de títulos de Crédito, el fideicomiso, todo lo referente al comercio marítimo, etcétera. Estos temas ya los analizamos con mayor detenimiento en el capítulo anterior, aquí únicamente deseo recalcar algunos puntos que nos brinden una mayor comprensión del tema fundamental que propongo.

Pero aún existen otros actos que escapan a la clasificación anterior, estos son los llamados actos mixtos o de mercantilidad condicionada, los cuales en un momento dado pueden ser regidos por el Derecho Mercantil o por el Derecho Civil, según las circunstancias en que se realicen, y de las cuales dependerá que se aplique el derecho Civil o el Derecho Mercantil, si se llegare a aplicar el Derecho Mercantil entonces estaremos en presencia de un acto de mercantilidad condicionada.

Los actos de mercantilidad condicionada podemos dividirlos a su vez, en dos grupos, si tomamos en consideración en que la mercantilidad de un acto puede estar condicionada por algunos de sus elementos, o bien resultar de su conexión con otro

acto, que por sí mismo haya adquirido el carácter de mercantil, de esta manera los autores distinguen: Actos principales y Actos Accesorios o conexos. Los principales pueden depender de las personas que en ellos intervienen, o bien, del fin o motivo perseguido, o bien, del objeto sobre el que recae el acto. Los accesorios, son aquellos que no pueden si no es en virtud de otros actos a los cuales preceden, acompañen o siguen. Estos son los actos accesorios que serán mercantiles siempre que lo sea el negocio con el cual están en relación. Para efectos de la aplicación de la fracción I del artículo 75 en lo referente al arrendamiento, considero que será aplicable entratándose de bienes inmuebles, la clasificación de actos de mercantilidad condicionada, principal y atendiendo a la persona que interviene y al fin o motivo perseguido. Sobre el particular continuaremos abundando en el punto 3.3 del presente trabajo de tesis.

### 3.1.1 COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa es aquél por el cual uno de los contratantes (vendedor) se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro (comprador), a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero (art. 2248 Cód. Civil). Esta noción, tomada del derecho civil, no es suficiente, de acuerdo con el artículo 371 del Código de Comercio, son mercantiles las compraventas cuando se realizan con el propósito directo y preferente de traficar. Por su parte las fracciones I y II del artículo 75 del Código de Comercio declaran actos de comercio a las adquisiciones y enajenaciones, a las compras y a las ventas de artículos, mercaderías, muebles e inmuebles, verificadas con propósito de especulación comercial. En estos casos la calificación de la mercantilidad de una compraventa depende de un elemento

intencional: el fin de traficar, el propósito de especulación mercantil. O sea la intención de obtener una ganancia mediante la reventa de determinada cosa, pero en algunos casos a pesar de no existir la intención de revenderla, sino de alquilarla lucrativamente o de utilizarla en las finalidades especulativas, de tráfico de la negociación comercial relativa, y también en estos casos la adquisición y arrendamiento tendrían el carácter comercial.

### 3.1.2 PERMUTA

Es un contrato por el que cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra (art. 2327 Cód. Civil). El artículo 2250 del Código Civil para el Distrito Federal aclara que, cuando el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de compraventa cuando la parte en numerario sea igual o mayor a la que pague con el valor de otra cosa, y que si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será entonces de permuta.

La permuta será mercantil en los mismos supuestos en que lo es la compraventa. En general, las disposiciones relativas del contrato de compraventa son aplicables al de permuta, en cuanto no se opongan a la naturaleza de éste.(art. 388 Cód. de Comercio).

### 3.1.3 ARRENDAMIENTO.

Sin lugar a dudas, nadie sabe a ciencia cierta el origen del contrato de

arrendamiento, sin embargo, debemos suponer que tuvo su origen en el derecho romano, ya que ahí fue donde alcanzó la forma y características con las cuales las conocemos en la actualidad.

El contrato constituye una de las fuentes de las obligaciones: El contrato, el delito, el cuasicontrato y el cuasidelito. El contrato tradicionalmente se ha definido como el acuerdo de dos o más voluntades para producir o transferir derechos y obligaciones.

Sobre las obligaciones Braudy Lacantinerie señala: “La obligación, en el sentido jurídico de la palabra puede definirse como un vínculo de derecho por el cual una o varias personas determinadas están civilmente comprometidas hacia una o varias otras, igualmente determinadas a dar, o hacer o a no hacer alguna cosa.”<sup>1</sup>

El arrendamiento se define de la siguiente manera: “Arrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce de una cosa, en forma temporal mediante el pago de una renta, que se denomina precio y que debe ser cierto.”<sup>2</sup>

El arrendamiento es un contrato principal, porque puede entrar en la vida jurídica solo, es decir, no necesita de otro contrato para tener vida, es bilateral porque da nacimiento a derechos y obligaciones a las partes intervinientes; generalmente es formal porque versa sobre bienes inmuebles, es conmutativo y de trato sucesivo

---

<sup>1</sup> FLORES GONZALEZ, Fernando. “Nociones de Derecho Positivo Mexicano”. 26ª. Ed. Ed. Porrúa, S.A. México, 1987.

<sup>2</sup> AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. “Contratos Civiles”. Ed. Porrúa, S.A. 3ª. Ed. México, 1982, pág. 98.

típicamente.

### 3.2 EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL.

Tradicionalmente se afirma que es un contrato netamente civil, porque en otras épocas recaía sobre bienes inmuebles principalmente, aunado a que la fracción I del artículo 75 del código de Comercio, no contempla el arrendamiento de bienes inmuebles como acto de comercio. No obstante, esta postura del Código de Comercio es criticable, toda vez que, la clasificación de actos de comercio que proporciona dicho artículo debemos considerarla de manera enunciativa, más ni limitativa, por las razones que más adelante esgrimiré.

Sobre bienes muebles no cabe la menor duda de que es posible que exista arrendamiento mercantil, por ejemplo, renta de automóviles, de máquinas fotocopadoras, de maquinaria pesada, etcétera. Inclusive, en la actualidad se habla del arrendamiento financiero o leasing, el cual nació como una forma refinada de impulsar las ventas comerciales. También conocido como el arrendamiento con promesa de venta, el arrendamiento financiero o leasing, permite a las empresas industriales, agrícolas y comerciales de todo tipo, así como a los no comerciantes, el disponer de equipo, maquinaria, aparatos y automóviles, sólo durante su vida útil, sin necesidad de pagar su precio de contado, ni acudir a préstamos o créditos para tal fin.

Son varios los atributos que, desde los puntos de vista económico y operativo, distinguen este contrato del de arrendamiento tradicional; el mencionarlos es

tanto más importante cuanto que de ellos suelen derivarse consecuencias de orden jurídico suficientes para diferenciarlos, al grado de conferirle autonomía y naturaleza jurídica propias. Ejemplo de ellos son los siguientes:

1.- El futuro arrendatario elige libremente el bien cuyo uso desea; hasta ahora en México sólo se opera con ciertas mercaderías, pero es posible que la operación recaiga en inmuebles y aun en intangibles o meros derechos, como marcas o patentes;

2.-Aunque nada impide que el propio fabricante o distribuidor-salvo pactos comerciales de otra índole: agencias, representaciones distribuciones exclusivas, etc.- conceda el uso al interesado mediante el contrato en cuestión, los proveedores encuentran mayores ventajas en operar de contado, y es aquí donde aparece un primer punto a favor de las empresas arrendadoras, que en esa forma adquieren y pagan el bien, y de ese modo propician al proveedor un mayor flujo de efectivo:

3.-Por su parte, al futuro arrendatario también ofrece grandes atractivos el tomar en arrendamiento y no adquirir en propiedad la mercancía: dispondrá de ella sólo durante su vida útil, transcurrida la cual podrá devolverla a su propietario, o bien exigir la prórroga del arrendamiento, si encuentra que todavía puede prestarle alguna utilidad, pero quizá le convenga adquirirla en propiedad, para fines fiscales, de reventa o para aprovechar ciertas piezas, etc,; paga el precio a mediano o largo plazo, condiciones pocas veces concedidas por un fabricante o proveedor directo; no grava su capacidad de endeudamiento crediticio, pues la operación se celebra, usualmente, sin garantías reales; las leyes fiscales suelen permitir una amortización más acelerada de los bienes afectos a

contratos de ese tipo.<sup>3</sup>

### 3.3 EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESDE EL PUNTO DE VISTA FISCAL.

Definitivamente el contrato de arrendamiento siempre será un acto jurídico que estará regido por el Código Civil o por la Legislación Mercantil, dependiendo de las circunstancias que lo hayan originado, valga la anterior aclaración porque en el presente apartado nos avocaremos a analizar al contrato de arrendamiento desde el punto de vista de los impuestos que se ocasionan por motivo del arrendamiento, sobre todo de bienes inmuebles.

Cuando hablábamos de los actos de mercantilidad condicionada en el apartado 3.1 del presente capítulo, señalamos que dichos actos se dividen en principales y accesorios, que los principales pueden depender, de acuerdo a lo señalado, bien de las personas que intervienen, bien del fin o motivo perseguido, o bien del objeto sobre el que recae el acto.

Ahora bien, para efectos de carácter tributario o fiscal, se toman en cuenta la calidad de las personas que realizan determinada actividad, por ejemplo: quienes perciben un salario pagado por un patrón, pagan impuestos sobre productos del trabajo, los que perciben ingresos por concepto de honorarios, es decir que son trabajadores independientes, por ejemplo: doctores, abogados, etcétera, pagarán el

---

<sup>3</sup> RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Joaquín.- Ob. Cit. Pág. 157.

impuesto correspondiente a los honorarios que perciban, así como el Impuesto al Valor Agregado. Pues bien, las personas que otorgan en arrendamiento también deben de pagar impuestos sobre los arrendamientos, este impuesto conocido como Impuesto sobre la Renta es el del treinta y dos por ciento del ingreso global anual, independientemente, que el inmueble otorgado en arrendamiento se destine para casa-habitación o local comercial.

Ahora bien, el arrendador que otorga un inmueble en arrendamiento cuyo destino será la instalación de un comercio, está obligado al pago del Impuesto al Valor Agregado, ya que dicho arrendamiento se considerará comercial. Aquí encontraremos una contradicción a la Fracción I del Artículo 75 del Código de Comercio, cuyo análisis hemos realizado en el apartado 3.1 del presente trabajo. Mientras la Ley del Impuesto al Valor Agregado habla de un arrendamiento comercial, refiriéndose a la localidad sede de la negociación, el Código de Comercio, nunca señala que pueda haber arrendamiento mercantil de bienes inmuebles.

Teóricamente, no puede recaer el arrendamiento mercantil sobre bienes inmuebles, pero prácticamente sí; la prueba la tenemos en todas y cada una de las localidades dadas en arrendamiento para establecer una negociación mercantil, la cual está obligada por la ley correspondiente al pago de Impuesto al Valor Agregado, el cual es un impuesto eminentemente mercantil, recuérdese que dicha ley sustituyó a la Ley de Ingresos Mercantiles, para evitar los famosos impuestos “en cascada”.

A mayor abundamiento sobre el particular, existen diversas ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que señalan que cuando el arrendador se

repute comerciante, en los términos de las leyes respectivas, los ingresos que obtenga, provenientes del contrato de arrendamiento, resultan gravados por la Ley del Impuesto sobre la Renta, que no tiene vicio de constitucionalidad, ya que grava en igual forma, a todos los comerciantes que realicen el mismo género de actividades. Para llegar a esta conclusión, se parte de la premisa que el contrato de arrendamiento celebrado por un comerciante tiene carácter mercantil.<sup>4</sup>

En la actualidad, se gravan los ingresos provenientes del contrato de arrendamiento cuando se destina la localidad al establecimiento de una negociación mercantil, independientemente, de que el arrendador sea comerciante o no.

#### 3.4 EXPOSICION DE MOTIVOS PARA LA ADICIÓN A LA FRACCIÓN I DEL ARTICULO 75 DEL CODIGO DE COMERCIO.

Tal como he venido analizando en los capítulos y apartados procedentes de este trabajo, se hace necesaria la reforma a la fracción I del código de Comercio actualmente en vigor, toda vez, que en la práctica existente el arrendamiento mercantil de bienes inmuebles, el cual es reconocido por la Suprema corte de Justicia de la Nación, así como por la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Ante tales circunstancias, no podemos negar que por un posible descuido o quizá por falta de previsión del futuro del legislador mercantil del siglo XIX,-debemos recordar que se legisla tomando en cuenta los hechos presentes pero previendo los

---

<sup>4</sup> BARRERA GRAFT, Jorge. Ob. Cit. Pág. 125.

acontecimientos futuros- limitó el arrendamiento mercantil a los bienes muebles, olvidándose por completo de los inmuebles, dándose por sentado por la mayoría de los estudiosos del derecho que no existe arrendamiento de bienes inmuebles en materia mercantil, sin que en realidad, se haya analizado al acto jurídico y al acto de comercio un poco más a fondo. En la actualidad la mayoría de los maestros de derecho mercantil se han limitado a repetir lo que escribió antes de la primera mitad del siglo pasado el autor Mantilla Molina, a quien sin quitarle méritos, ni mucho menos, realizó una magnífica compilación y estudio de lo que en su época fue el derecho mercantil, sin embargo, el ilustre maestro ya no vivió la época del dinero plástico, los grandes tratados comerciales internacionales de la Comunidad Europea, los Tratados de Libre Comercio de América del Norte, el comercio electrónico de compras y ventas vía televisión y vía Internet.

En la época actual que nos ha tocado vivir, los estudiosos del derecho tenemos la obligación de revisar los procedimientos hasta ahora existentes, con la finalidad de hacerlos menos tediosos y mucho más ágiles, debemos innovar las ideas planteadas para obtener una regulación más actualizada de las instituciones mercantiles modernas. Vivimos una época en donde el comercio nuevamente adquiere la actividad reactivada que es el eje de la producción de riqueza. No obstante, aún en esta etapa, en pleno siglo XXI existen autores ilusos que pretenden unificar el derecho civil con el derecho mercantil, cuando lo que se requiere en la actualidad para fortalecer al futuro es crear un derecho mercantil más concreto como lo están realizando en países comercialmente más poderosos.

No obstante, en nuestro país empieza a notarse una ligera pero firme

actividad legislativa mercantil: modificaciones al Código de Comercio en materia de Arbitraje, Sociedades mercantiles, sociedades cooperativas, Correduría Pública, Registro Público Mercantil, entre otros, día a día notamos que diversas legislaciones reconocen el arrendamiento mercantil de bienes inmuebles: El Código Civil para el Distrito Federal, es más específico y señala que la prórroga del contrato de arrendamiento será de un año para casa habitación y de dos para local comercial. Y en este mismo orden de ideas coinciden los Códigos Civiles de Tabasco, Puebla, Tlaxcala, Oaxaca, Campeche, Yucatán, Tamaulipas, Estado de México, Nuevo León, Chihuahua y Nayarit.

Por ello, no debemos de negar la calidad de mercantil al arrendamiento inmobiliario, ya que el motivo decisivo para señalarlo, es que la mercantilidad del acto puede resultar, bien de que esté expresamente señalada en el artículo 75 de la Ley Mercantil, o en otro precepto equivalente, bien de su conexión con otros actos de comercio y la consecuente aplicación de la ley mercantil o supletoriamente la ley procesal local que regule el procedimiento, la cual se aplicaría en caso de controversia en el arrendamiento del local en donde se haya establecido una negociación, es decir, tal como se considera el arrendamiento celebrado por un comerciante.

En base a los razonamientos anteriores se propone la siguiente adición a la fracción I del Artículo 75 del código de Comercio:

**ARTICULO 75.-** La Ley reputa actos de comercio:

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, así como el arrendamiento de bienes inmuebles cuando sea con dicho propósito de lucro o para el establecimiento de una negociación mercantil.

## CONCLUSIONES

PROPUESTA DE ADICION A LA FRACCION I DEL ARTICULO 75 DEL CODIGO DE COMERCIO A FIN DE CONSIDERAR MERCANTIL EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

El derecho mercantil es producto de la práctica constante de la actividad comercial. En los pueblos de la antigüedad se desarrolla fundamentalmente el Derecho Mercantil en el mar, por la razón de que el tráfico de mercancías se llevaba a cabo por las rutas marítimas conocidas y en los principales puertos comerciales de aquella época.

Es indiscutible que la Evolución del Derecho Mercantil es a través del tiempo, incluso, en la época actual ha traído aparejado cada día una separación más concreta de la actividad mercantil con los actos meramente civiles. Ello es consecuencia de la importancia vital que representa el comercio en el ámbito internacional. Prueba de ello, es la constante voluntad de los países desarrollados y en vías de desarrollo como la comunidad económica Europea que han liberado sus fronteras para un mejor intercambio comercial, en América un ejemplo lo constituyen los tratados de Libre Comercio, entre otros. Este aspecto sin lugar a dudas, requiere de un Derecho Mercantil moderno, ágil y confiable.

Tradicionalmente se ha considerado que el arrendamiento tuvo sus orígenes en el derecho Romano. Efectivamente, la primera noción legal que nos ha llevado proviene del Derecho Romano, no obstante, no podemos asegurar que el arrendamiento no se haya conocido desde entonces. Hay que recordar que los Romanos no conocieron el Derecho Mercantil, nunca legislaron en materia comercial. Los

Romanos con su Derecho Pretorio tan elástico no tuvieron necesidad de utilizar un Derecho Distinto para resolver los conflictos que se presentaban con motivo del tráfico comercial, no obstante, adoptaron algunas figuras jurídicas mercantiles, que provenían de las leyes rodias como “la echazon”.

Muchos teóricos estudiosos del Derecho afirman que el arrendamiento es de naturaleza civil. Afirmación muy arriesgada porque sólo toman en cuenta a su reglamentación en los códigos civiles sin tomar en cuenta la legislación mercantil. En la actualidad son varias las características que distinguen al contrato mercantil de arrendamiento del arrendamiento civil. De aquél pueden derivarse consecuencias de orden jurídico suficientes para diferenciarlos al grado de conferirles autonomía y naturaleza jurídica propias.

Mi propuesta se centra en una adición a la Fracción I del Artículo 75 del Código de Comercio, la cual ignora el arrendamiento mercantil de bienes inmuebles, es decir, el legislador teóricamente pretende la inexistencia de esta figura jurídica, sin embargo, en la práctica notamos su presencia. Sirva el siguiente comentario como ejemplo: cuando un inmueble se otorga en arrendamiento y se destina para el asiento de una negociación mercantil se debe de pagar el Impuesto al Valor Agregado que es un Impuesto Mercantil regulado por su propia Ley. Dicho impuesto sustituyó al Impuesto sobre Ingresos Mercantiles, es decir, la autoridad Hacendaria distingue claramente el arrendamiento civil (Casa-Habitación) del Arrendamiento Mercantil (Local Comercial), en el primero no se paga el iva en cambio en el segundo se paga el 15% por este concepto.

Finalmente y tomando en consideración todas y cada unas de las razones y planteamientos expresados en este trabajo propongo la siguiente adición a la fracción I del Artículo 75 del Código Comercio que actualmente dice:

“...Artículo 75.- La Ley reputa actos de comercio:

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;.....”

Debiendo quedar de la siguiente manera:

ARTICULO 75.- La Ley reputa actos de comercio:

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, así como el arrendamiento de bienes inmuebles cuando sea con dicho propósito de lucro o para el establecimiento de una negociación mercantil.

En la época actual que nos ha tocado vivir, los estudiosos del derecho tenemos la obligación de revisar los procedimientos hasta ahora existentes, con la finalidad de hacerlos menos tediosos y mucho más ágiles, debemos innovar las ideas planteadas para

obtener una regulación más actualizada de las instituciones mercantiles modernas. Vivimos una época en donde el comercio nuevamente adquiere la actividad reactivada que es el eje de la producción de riqueza. No obstante, aún en esta etapa, en pleno siglo XXI existen autores ilusos que pretenden unificar el derecho civil con el derecho mercantil, cuando lo que se requiere en la actualidad para fortalecer al futuro es crear un derecho mercantil más concreto como lo están realizando en países comercialmente más poderosos.

Por ello, no debemos de negar la calidad de mercantil al arrendamiento inmobiliario, ya que el motivo decisivo para señalarlo, es que la mercantilidad del acto puede resultar, bien de que esté expresamente señalada en el artículo 75 de la Ley Mercantil, o en otro precepto equivalente, bien de su conexión con otros actos de comercio y la consecuente aplicación de la ley mercantil o su caso. Bde controversia en el arrendamiento del local en donde se haya establecido una negociación, es decir. tal como se considera el arrendamiento celebrado por un comerciante.

## BIBLIOGRAFIA

CODIGO DE COMERCIO. **Nuevo Código publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 1889. TEXTO VIGENTE. Última reforma publicada DOF 26-01-2005**

MANTILLA MOLINA Roberto L. Derecho Mercantil Editorial Porrúa, S.A. México 1986.

ZAMORA PIERCE, Jesús. “Derecho Procesal Mercantil”. Editorial Cárdenas Editores, 3ra. Edición.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS.- “Diccionario Jurídico Mexicano”, Editorial Porrúa, S.A., 3ª edición, Tomo D-H, México 1989.

BARRERA GRAFT, Jorge, “Inversiones”, Ed. Herradura, S.A. Sexta Época, Vol. I, Primera partida, México 1969.

PLANIOL, MARCEL Y RIPERT. “Tratado Elemental de Derecho Civil”. Editorial Cárdenas Editores y Distribuidores, México, 1969.

DE PINA VARA, Rafael. “Derecho Mercantil Mexicano”, Editorial Porrúa, S.A. 28ª. Edición, México 1988.

GARRIGUES, Joaquin. “Instituciones de Derecho Mercantil”. Editorial Madrid, Madrid, 1953.

FLORES GONZALEZ, Fernando. “Nociones de Derecho Positivo Mexicano”. 26ª. Ed. Ed. Porrúa, S.A. México, 1987.

AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. “Contratos Civiles”. Ed. Porrúa, S.A. 3ª. Ed. México, 1982.