La vía decide al juez: arrendamiento comercial y oralidad mercantil en la Ciudad de México

Introducción

El 6 de noviembre de 2026 se publicó en el Semanario Judicial de la Federación una jurisprudencia emitida por el Pleno Regional en Materias Administrativa y Civil de la Región Centro-Sur, con residencia en la Ciudad de México ("**Criterio**"), de aplicación obligatoria a partir del 9 de noviembre de 2026. Conforme al Criterio, las controversias derivadas de un arrendamiento de inmueble celebrado con propósito de especulación comercial deben presentarse ante los Juzgados de lo Civil de Proceso Oral de la Ciudad de México ("**Juzgados Orales CDMX**") cuando la reclamación sea de cuantía determinada o determinable y no exista una tramitación especial aplicable.

El Criterio tiene relevancia práctica para arrendadores y arrendatarios de locales comerciales, oficinas, plazas comerciales y, en general, de inmuebles destinados a una actividad lucrativa, pues define ante qué órgano jurisdiccional deben ventilarse sus controversias y, en consecuencia, la vía procesal aplicable. Una elección incorrecta del juzgado puede generar cuestiones de competencia que retrasen la tramitación del juicio.

Antecedentes

El Sexto y el Décimo Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver los amparos directos 385/2025 y 718/2025, sostuvieron criterios opuestos sobre si estas controversias correspondían a los Juzgados Orales CDMX o a los Juzgados de lo Civil de Proceso Escrito de la Ciudad de México ("**Juzgados Escritos CDMX**"). Una postura se apoyó en el artículo 105, fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México ("**Ley Orgánica**"), que atribuye a los Juzgados Orales CDMX los negocios de jurisdicción concurrente previstos en el artículo 1390 Bis del Código de Comercio; la otra, en el artículo 59, fracción VIII, de la Ley Orgánica, que asigna a los Juzgados Escritos CDMX las controversias en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso permitido por la ley. El Pleno Regional resolvió la contradicción de criterios 51/2026 el 2 de septiembre de 2026, por unanimidad, mediante una interpretación armónica de ambas reglas.

Análisis jurídico

La competencia depende de la vía. Primero debe calificarse el contrato: conforme a los artículos 4o., 75, 1049 y 1055 del Código de Comercio ("**CoCo**") y a la jurisprudencia de la otrora Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que interpreta el catálogo de actos de comercio de manera enunciativa y no limitativa, si el arrendamiento se celebró con propósito de especulación comercial tiene naturaleza mercantil y la controversia se rige por la legislación de esa materia. En caso de duda, el propio artículo 75 dispone que la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial.

Determinada la naturaleza mercantil, los artículos 1390 Bis y 1390 Bis 1 del CoCo prevén que en el juicio oral mercantil se tramitan todas las contiendas mercantiles sin limitación de cuantía, con excepción de las de tramitación especial y las de cuantía indeterminada. Por tanto, si la cuantía es determinada o determinable y no existe trámite especial, procede el juicio oral mercantil y, con ello, se actualiza la competencia de los Juzgados Orales CDMX en términos del artículo 105, fracción III, de la Ley Orgánica.

El artículo 59, fracción VIII, de la Ley Orgánica no queda derogado: debe interpretarse sistemáticamente como aplicable a las controversias de arrendamiento que no encuadren en el supuesto anterior, por ejemplo, arrendamientos sin propósito de especulación comercial, de cuantía indeterminada o sujetos a una tramitación especial, los cuales continúan siendo competencia de los Juzgados Escritos CDMX. El fundamento central del Criterio es que una disposición local de organización judicial no puede modificar, restringir o desplazar las reglas procesales del Código de Comercio; la jurisdicción concurrente permite a los jueces locales conocer de asuntos mercantiles, pero no alterar la vía prevista por la legislación mercantil federal.

Conclusiones y efectos prácticos

Parte actora. Debe justificar desde la demanda el propósito de especulación comercial del arrendamiento, la cuantía determinada o determinable de las prestaciones reclamadas y la inexistencia de un trámite especial. Presentar el asunto ante los Juzgados Escritos CDMX cuando concurren esos elementos contraviene el Criterio y expone el juicio a cuestionamientos de competencia que retrasen su resolución.

Parte demandada. Si la demanda se presentó ante un órgano distinto del que corresponde, el Criterio sustenta cuestionar la competencia desde la primera actuación procesal oportuna. A la inversa, si falta alguno de los tres elementos, puede sostenerse que el asunto queda en el ámbito residual de los Juzgados Escritos CDMX.

Recomendaciones

Con base en el Criterio, sugerimos: (i) documentar en los contratos de arrendamiento comercial el destino económico del inmueble y la finalidad lucrativa de la operación; (ii) procurar que las prestaciones pactadas sean cuantificables, a fin de que la controversia pueda tramitarse en la vía oral mercantil; (iii) verificar, antes de demandar o contestar, la concurrencia de los tres elementos que activan la competencia de los Juzgados Orales CDMX, y (iv) revisar los asuntos de arrendamiento comercial en trámite para evaluar, conforme a la etapa procesal de cada uno y a la normativa aplicable al inicio del procedimiento, la conveniencia de plantear la cuestión competencial.

Para cualquier duda o asesoría personalizada sobre el posible impacto de este criterio en sus operaciones inmobiliarias, no dude en contactar a nuestro equipo de expertos.

PARA OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL, CONTACTAR A

Pablo Saez, Socio
+52 (55) 5258-1085 | psaez@vwys.com.mx

Eliana González, Asociada
+52 (55) 5258-1085 | egonzalez@vwys.com.mx

Gustavo Padilla, Asociado
+52 (55) 5258-1072 | gpadilla@vwys.com.mx

SINCERAMENTE

Von Wobeser y Sierra, S.C.

Ciudad de México a 17 de noviembre de 2026.

La información incluida en esta nota no constituye, ni pretende constituir, ni debe ser interpretada como asesoría legal sobre el tema o la materia aquí tratados. Por el contrario, esta nota tiene fines informativos de carácter general. Para obtener asesoría legal sobre un asunto en particular en relación con esta materia, favor de ponerse en contacto con alguno de nuestros abogados aquí mencionados.