

GLOBAL BUSINESS IRCUIT



Gaceta Corporativa Digital
Digital Corporate Gazette
<https://www.globalbusinesscircuit.com>

Gaceta Gratuita - Free Gazette

Corporación Grupo Mosqueda

CONTENIDO—CONTENT

- 1.- Puede un Socio o Accionista de una empresa, defender sus acciones en forma individual?
- 2.- En qué consiste el Programa Empresarial de Grupo Mosqueda denominado Corporate Check Up, y para qué sirve?
- 3.- Consejos para los jóvenes que desean emprender su propio negocio.
- 4.- Tips legales para perforar el velo corporativo de una empresa y poder responsabilizar a los socios en forma directa de los compromisos adquiridos por la empresa.
- 5.- Cómo se comprueba la administración fraudulenta en una empresa.
- 6.- Qué es la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento.
- 7.- Por qué se tiene miedo a innovar en los negocios?

- 1.- Can a Partner or Shareholder of a company defend his/her actions individually?
- 2.- What does the Mosqueda Group Business Program called Corporate Check Up consist of, and what is it for?
- 3.- Advice for young people who want to start their own business.
- 4.- Legal tips to pierce the corporate veil of a company and to be able to hold the partners directly responsible for the commitments acquired by the company.
- 5.- How is fraudulent administration proven in a company?
- 6.- What is tacit renewal in leasing contracts?
- 7.- Why are people afraid to innovate in business?

Bienvenido

**PLAN DE AFILIACIÓN EMPRESARIAL
INSTITUCIÓN DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, A. C.**



INICIAR CONSULTA PERMANENTE

Recuerda
No estás solo, estamos Contigo

Remember
You are not alone, we are with you"

Con actitud propositiva, La Corporación Grupo Mosqueda crea la Gaceta Corporativa Digital **"GLOBAL BUSINESS CIRCUIT"**, ubicada en <https://globalbusinesscircuit.com>; con la finalidad de fortalecer al sector empresarial; por eso, la consulta de la gaceta y su descarga, es gratis por la sociedad. De igual manera, la publicación de las empresas que promueven sus productos, bienes o servicios no tiene costo. Aquí encontrarás información diversa que podrán ser herramientas de utilidad para las empresas y público en general.

En GLOBAL BUSINESS CIRCUIT,
"No está solo, Estamos contigo".
Es nuestra aportación al sector empresarial.

With a proactive attitude, Grupo Mosqueda Corporation creates the Digital Corporate Gazette "GLOBAL BUSINESS CIRCUIT", located at <https://globalbusinesscircuit.com>; with the purpose of strengthening the business sector; for this reason, consulting the gazette and downloading it is free for the society. Similarly, the publication of companies that promote their products, goods or services is free of charge. Here you will find various information that may be useful tools for companies and the general public.

At GLOBAL BUSINESS CIRCUIT,
"You are not alone, we are with you".
It is our contribution to the business sector.

Dirección de la Gaceta Global Business Circuit



CONTENIDO

GACETA CORPORATIVA DIGITAL GLOBAL BUSINESS CIRCUIT DIGITAL CORPORATE GAZETTE



- 1.- Puede un Socio o Accionista de una empresa, defender sus acciones en forma individual?
- 2.- En qué consiste el Programa Empresarial de Grupo Mosqueda denominado Corporate Check Up, y para qué sirve?
- 3.- Consejos para los jóvenes que desean emprender su propio negocio.
- 4.- Tips legales para perforar el velo corporativo de una empresa y poder responsabilizar a los socios en forma directa de los compromisos adquiridos por la empresa.
- 5.- Cómo se comprueba la administración fraudulenta en una empresa.
- 6.- Qué es la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento.
- 7.- Por qué se tiene miedo a innovar en los negocios?

- 1.- Can a Partner or Shareholder of a company defend his/her actions individually?
- 2.- What does the Mosqueda Group Business Program called Corporate Check Up consist of, and what is it for?
- 3.- Advice for young people who want to start their own business.
- 4.- Legal tips to pierce the corporate veil of a company and to be able to hold the partners directly responsible for the commitments acquired by the company.
- 5.- How is fraudulent administration proven in a company?
- 6.- What is tacit renewal in leasing contracts?
- 7.- Why are people afraid to innovate in business?

La consulta de la Gaceta en la web, así como su descarga no tiene costo, porque es un apoyo para el sector empresarial y público en general.

La consulta de la Gaceta en la web, así como su descarga no tiene costo, porque es un apoyo para el sector empresarial y público en general.

GLOBAL BUSINESS CIRCUIT
No está solo, estamos con usted.
You are not alone, we are with you.

A close-up photograph of a person wearing a grey suit jacket and a white shirt, signing a document with a black pen. The document is white with some text visible. The person's hand is in the foreground, and the document is on a wooden surface.

**PUEDE UN SOCIO O ACCIONISTA DE UNA EMPRESA,
DEFENDER SUS ACCIONES EN FORMA INDIVIDUAL?**

**CAN A PARTNER OR SHAREHOLDER OF A COMPANY
DEFEND HIS/HER ACTIONS INDIVIDUALLY?**

Por Jesús Alfonso Mosqueda Juárez

La Ley General de Sociedades Mercantiles, que es la Ley que regula la creación y funcionamiento de las empresas mercantiles en México, establece porcentajes mínimos necesarios de representación del capital social en acciones para poder ejercer defensa legal a favor de los socios o accionistas contra las decisiones del Consejo de Administración de la empresa.

Pero esto se exige en virtud que los socios, al defender su inconformidad en contra de las decisiones del consejo de administración, es porque van a representar los intereses de la misma empresa, y no así, sus intereses individuales.

¿Pero qué sucede si el socio o accionista desea fincar algún tipo de responsabilidad legal a los integrantes del consejo de administración por el mal manejo de la empresa y que está afectando el capital social, causando un perjuicio al valor de las acciones que tiene el socio?, ¿es posible que el socio o accionista pueda demandar en forma individual?

La respuesta es sí puede demandar el socio o accionista en forma individual. Pero sugiero que, en lugar de entablar demandas directas en vía mercantil al consejo de administración, primeramente analice si existe un fraude en la administración de la empresa, porque si se intenta en la vía mercantil, siempre se tendrán malas experiencias, ya que las demandas que se intenten ante los tribunales, por lo regular se exige un porcentaje mínimo del valor accionario para poder demandar en la vía mercantil.

Reitero, sugiero que se analice si existe la presunción de un fraude en la administración de la empresa por parte del consejo de administración o por alguno de sus integrantes, porque cuando estamos en presencia de una disminución del capital social solamente es por las siguientes hipótesis concretas:

- 1.- Por crisis económica nacional o internacional que afecta las operaciones mercantiles de la empresa en forma directa.



2.- Por el mal manejo de la administración y decisiones corporativas por falta de experiencia o necesidad.

3.- Por estar realizando prácticas fraudulentas en la administración de la empresa.

En el primer supuesto, es lógica su comprobación, pues cada socio o accionista, al igual que toda la sociedad, se estarán viviendo los efectos de la crisis económica, por lo que no hay duda que la empresa también lo está viviendo.

Otra manera de percibirlo es analizar el comportamiento de otras empresas del mismo giro, ya que el efecto se percibe, sea en mayor o menor escala. Pero si la empresa en donde es socio o accionista es la única que se encuentra en ese estatus crítico, entonces descartemos esta hipótesis.

Si es por el mal manejo del consejo de administración, entonces se apreciarán objetivamente los proyectos, metas y decisiones que se han tomado durante el tiempo que se generó la crisis económica, y si tiene relación directa el actuar de la empresa con los estragos económicos, entonces estaremos en esta hipótesis. Pero si no existe relación directa: proyecto – resultado, entonces estaremos en la tercera hipótesis.

Cuando no existe claridad de los proyectos, claridad de resultados, solo se habla de crisis, pagos necesarios, gastos elevados, etc.; y existe la presunción de que hay un fraude en la administración, entonces el socio o accionista, en forma individual, podrá denunciar estos hechos ante el Ministerio Público y abrir una investigación penal en contra de los integrantes del consejo de administración.

En este tipo de defensas legales, el socio o accionista, no actúa en representación de los intereses de la empresa, por tal motivo, la Ley General de Sociedades Mercantiles no le exigirá una representación mínima del valor accionario. Así mismo, tampoco se está denunciando a la empresa, sino solo a los titulares de los cargos del consejo de administración, como su presidente, secretario, tesorero, vocal y comisario.

Y si se demuestra el fraude cometido en la administración de la empresa y la afectación del valor del título accionario, entonces podrá demandar la reparación del daño, teniendo facultades para que el socio o accionista pueda demandar a dichas personas, la declaratoria de procedencia de la responsabilidad civil y a la empresa, al responsabilidad subjetiva civil, por ser responsable solidaria del menoscabo que se le causó al socio o accionista.



The General Law of Commercial Companies, which is the Law that regulates the creation and operation of commercial companies in Mexico, establishes minimum percentages necessary for representation of share capital in shares in order to be able to exercise legal defense in favor of partners or shareholders.

But this is required because the partners, when defending their disagreement against the decisions of the board of directors, do so because they are going to represent the interests of the company itself, and not their individual interests.

But what happens if the partner or shareholder wants to establish some type of legal liability on the members of the board of directors for the mismanagement of the company and that is affecting the share capital, causing harm to the value of the shares held by the partner? Is it possible for the partner or shareholder to sue individually?

The answer is yes, the partner or shareholder can sue individually. But I suggest that, instead of filing direct lawsuits against the board of directors in commercial proceedings, you should first analyze whether there is fraud in the administration of the company, because if you try to file a lawsuit in commercial proceedings, you will always have bad experiences, since lawsuits that are attempted in court usually require a minimum percentage of the share value to be able to file a lawsuit in commercial proceedings.

I repeat, I suggest that it be analyzed whether there is a presumption of fraud in the administration of the company by the board of directors or by one of its members, because when we are in the presence of a decrease in share capital it is only due to the following specific hypotheses:

- 1.- Due to a national or international economic crisis that directly affects the company's business operations.
- 2.- Due to poor management of administration and corporate decisions due to lack of experience or foolishness.
- 3.- For carrying out fraudulent practices in the administration of the company.



In the first case, it is logical to verify it, since each partner or shareholder, like the entire company, will be experiencing the effects of the economic crisis, so there is no doubt that the company is also experiencing it.

Another way to see it is to analyze the behavior of other companies in the same field, since the effect is noticeable, whether on a larger or smaller scale. But if the company where you are a partner or shareholder is the only one in this critical status, then let's discard this hypothesis.

If it is due to the mismanagement of the board of directors, then the projects, goals and decisions that have been taken during the time that the economic crisis was generated will be objectively assessed, and if the company's actions have a direct relationship with the economic damage, then we will be in this hypothesis. But if there is no direct relationship: project - result, then we will be in the third hypothesis .

When there is no clarity regarding projects, clarity regarding results, only talk of crises, necessary payments, high expenses, etc.; and there is a presumption that there is fraud in the administration, then the partner or shareholder, individually, may report these facts to the Public Prosecutor's Office and open a criminal investigation against the members of the board of directors.

In this type of legal defense, the partner or shareholder does not act on behalf of the company's interests, for this reason, the General Law of Commercial Companies does not require a minimum representation of the share value. Likewise, the company is not being sued, but only the holders of the positions on the board of directors, such as its president, secretary, treasurer, member and commissioner .

And if fraud is proven to have been committed in the administration of the company and the value of the share certificate has been affected, then the partner or shareholder may demand compensation for the damage, with the power to sue said persons, the declaration of the origin of civil liability and the company, for subjective civil liability , for being jointly liable for the damage caused to the partner or shareholder.



Asesoría Legal Digital

Cuando la Distancia deja de ser obstáculo para atender tus negocios



La forma ideal para obtener una asesoría legal adecuada desde la comodidad de tu casa.



Consúltanos en <https://businesscenter.mx>

Contáctanos en grupomosqueda@gmail.com



Recibe Asesoría Legal a Distancia de Alta calidad. Desde la comodidad de tu hogar, desde cualquier parte de México o en el Extranjero. Excelente opción de servicio para los extranjeros que viven en su país de origen. En su logística se tienen Reuniones virtuales periódicas para informes; archivo digital de consulta; comunicación virtual constante; contempla clausura de garantía del servicio.

Receive High Quality Remote Legal Advice. From the comfort of your home, from anywhere in Mexico or abroad. Excellent service option for foreigners living in their country of origin. In its logistics there are periodic virtual meetings for reports; digital file for consultation; constant virtual communication; includes closure of service guarantee.

Corporación Grupo Mosqueda
Paseo de las Fuentes No. 1645,
Fraccionamiento Villas de Irapuato
Irapuato, Gto. México



EN QUÉ CONSISTE EL PROGRAMA EMPRESARIAL DE GRUPO MOSQUEDA DENOMINADO CORPORATE CHECK UP, Y PARA QUÉ SIRVE?

WHAT DOES THE MOSQUEDA GROUP BUSINESS PROGRAM CALLED CORPORATE CONSIST OF? CHECK UP, AND WHAT IS IT FOR?

Por Jesús Alfonso Mosqueda Juárez

Hemos comentado, que nosotros como corporación, tenemos un principal elemento filosófico y que es **la Innovación**, entre otros principios.

La innovación en el servicio profesional como abogados es diseñar una nueva forma de ofrecer la asesoría legal para empresas y personas físicas que ofrezca certeza, seguridad, confianza y resultados en el desarrollo del servicio legal profesional conforme a las necesidades y exigencias del cliente contemporáneo, tomando en cuenta las circunstancias nacionales e internacionales, creando de esta forma el servicio profesional bajo la disciplina de “programa de servicio legal corporativo”

Dentro de esta innovación se creó el programa de servicio legal corporativo denominado “corporate check up”, el cual está creado para analizar el estatus de una empresa para determinar si existen o no riesgos legales a corto, mediano o largo plazo, señalando los tipos de riesgos y la razón de su existencia.

Cuando una empresa solicita este servicio corporativo, se programa una reunión en donde la empresa deberá contestar un cuestionario que se encuentra en un software creado por la Corporación Grupo Mosqueda e Institución de Investigaciones Jurídicas, A. C.. Solo se limitará el empresario a contestar el cuestionario junto con los directivos que se acompañe, sin presentar documento alguno, solo se limitará en contestar “sí” o “no” a las preguntas que se formulen, y el mismo sistema estará dando observaciones conforme se dan las respuestas.

Se requiere la sinceridad de quienes contestan, porque de ello dependerá la autenticidad de los resultados.

Las preguntas están clasificadas, en la estructura de la empresa, su funcionamiento, contratación de personal, cumplimiento de obligaciones laborales, así como fiscales, contratos celebrados con clientes, acreedores, etc.

Reiteramos, no se requiere presentar documento alguno, menos aún, proporcionar información de trabajadores, clientes, etc., las preguntas son simples y solo están dirigidas para detectar el estatus de la empresa.

Al concluir, se darán las observaciones y calificación de riesgos que tiene la empresa y sugerencias para eliminar los riesgos.

Es un servicio legal muy noble, solo hay que contestar un cuestionario respondiendo si o no, y listo, se tendrán los resultados de la situación en que se encuentra la empresa.

Las preguntas o reactivos están diseñadas en base a la experiencia de 60 años que ha tenido en juicios la corporación Grupo Mosqueda, a través de Grupo Mosqueda y Mosqueda, S. C. (antes despacho jurídico J. Jesús Mosqueda M., y Asociados), así como el estudio, actualización e investigación jurídica documental de la Institución de Investigaciones Jurídicas, A. C.; por esa razón, las empresas que desean contratar este servicio legal profesional estructurado en programa corporativo, tienen una experiencia admirable, ya que se obtienen resultados que no se apreciaba ni con una revisión profesional de la áreas de la empresa.

Es un servicio para las empresas previsoras y que actúan con disciplina en sus negocios y organización.

ENGLISH

We have commented that we as a corporation have a main philosophical element and that is **Innovation** , among other principles.

Innovation in professional service as lawyers is to design a new way of offering legal advice for companies and individuals that offers certainty, security, confidence and results in the development of professional legal service according to the needs and demands of the contemporary client, taking into account national and international circumstances, thus creating professional service under the discipline of "corporate legal service program"

Within this innovation, the corporate legal service program called “ corporate ” was created. “check up”, which is created to analyze the status of a company to determine whether or not there are legal risks in the short, medium or long term, indicating the types of risks and the reason for their existence.



When a company requests this corporate service, a meeting is scheduled in which the company must answer a questionnaire that is found in a software created by the Mosqueda Group Corporation and the Legal Research Institution, A. C. The businessman will only be limited to answering the questionnaire together with the executives who accompany him, without presenting any document, he will only be limited to answering "yes" or "no" to the questions asked, and the same system will be giving observations as the answers are given.



The sincerity of those who answer is required, because the authenticity of the results will depend on it.

The questions are classified according to the structure of the company, its operation, hiring of personnel, compliance with labor obligations, as well as tax obligations, contracts signed with clients, creditors, etc.

We reiterate, it is not necessary to present any document, much less provide information about workers, clients, etc., the questions are simple and are only intended to detect the status of the company.

At the end, the company's observations and risk rating will be given, as well as suggestions for eliminating the risks.

It is a very noble legal service, you just have to answer a questionnaire by answering yes or no, and that's it, you will have the results of the situation in which the company finds itself.

The questions or reagents are designed based on the 60 years of experience that the Grupo Mosqueda corporation has had in trials, through Grupo Mosqueda y Mosqueda, SC (formerly the law firm J. Jesús Mosqueda M., y Asociados), as well as the study, updating and legal documentary research of the Institution of Legal Research, AC; for that reason, companies that wish to hire this professional legal service structured in a corporate program, have an admirable experience, since results are obtained that were not appreciated even with a professional review of the company's areas.

It is a service for forward-thinking companies that act with discipline in their business and organization.

Diagnóstico Corportivo Previsor
Foresighted Corporate Diagnosis

Corporate Check Up



¿Quieres en verdad conocer el estatus que tiene la empresa en donde eres gerente o dueño para detectar posibles riesgos a futuro? Realiza un estudio especializado mediante el programa digital denominado **Corporate Check Up**, y sorpréndete con los resultados que obtendrás debidamente fundados. Recuerda que es un Derecho Humano Corporativo, del gozar de una verdadera tranquilidad empresarial.

Do you really want to know the status of the company where you are the manager or owner to detect possible future risks? Carry out a specialized study through the digital program called Corporate Check Up, and be surprised by the duly founded results that you will obtain. Remember that it is a Corporate Human Right, to enjoy true business tranquility.

Contáctanos - Contact us

**Because you have
your rights in Mexico**

**The book that
every Foreigner
must have
in Mexico**

**THE RIGHTS OF
FOREIGNERS IN
MEXICO**

Jesús Alfonso Mosqueda Juárez



Institución de Investigaciones Jurídicas, A. C.

LOS DERECHOS DEL EXTRANJERO EN MÉXICO

Es un libro escrito por el Presidente de la Corporación Grupo Mosqueda, Jesús Alfonso Mosqueda Juárez, basado en la experiencia profesional de su autor con más de 30 años como Abogado Constitucionalista y Corporativista e Investigador en la Ciencia del Derecho y de la experiencia de la Corporación con más de medio siglo de su fundación, respaldado e impreso por la Institución de Investigaciones Jurídicas, A. C.

En un libro práctico dedicado a los Extranjeros para que conozcan sus derechos que tienen en México y ante qué autoridades pueden defenderse; y en qué casos deben asesorarse profesionalmente y cómo hacerlo sea aquí en México o desde su país de origen.

Se cuenta en versión en español e inglés.
Un libro que todo Extranjero debe tener.

T

HE RIGHTS OF THE FOREIGNER IN MEXICO

It is a book written by the President of the Grupo Mosqueda Corporation, Jesús Alfonso Mosqueda Juárez, based on the professional experience of its author with more than 30 years as a Constitutionalist and Corporate Lawyer and Researcher in the Science of Law and the experience of the Corporation with more than half a century of its foundation, endorsed and printed by the Institución de Investigaciones Jurídicas, A. C.

In a practical book dedicated to Foreigners so that they know their rights that they have in Mexico and before which authorities they can defend themselves; and in which cases they should seek professional advice and how to do it, either here in Mexico or from their country of origin.

It is told in Spanish and English versions.
A book that every Foreigner should have.





CONSEJOS PARA LOS JÓVENES QUE DESEAN EMPRENDER SU PROPIO NEGOCIO.

ADVICE FOR YOUNG PEOPLE WHO WANT TO START THEIR OWN BUSINESS.

Por Jesús Alfonso Mosqueda Juárez

Toda persona joven, por su naturaleza derivada de la edad, tienen anhelos, proyectos, sueños que desean realizar, con entusiasmo y dinamismo, prácticamente como se dice popularmente: “desean devorar todo el planeta tierra”. Todo esto es natural, de hecho es lo mejor que puede vivir una persona joven, tener el deseo de triunfar en la vida bajo sus proyectos. Esta actitud de emprendimiento de jóvenes personas, la elogio en lo personal, ya que desperdiciar el tesoro más grande de la vida que es la juventud realizando otras cosas y no realizar un proyecto de vida, es muy triste y lamentable, pues la vida transcurre frente a nosotros muy rápida.

Por tal razón, estaremos escribiendo ensayos constantes para las personas jóvenes emprendedoras, orientando en sus proyectos de negocios. Pero hoy debemos comenzar en este ensayo por **“el ABC del emprendimiento en los negocios.”**

En principio, para definir el tipo de negocio que desees emprender, debes relacionarlo plenamente con la esencia de tu persona. Analiza el tipo de persona que eres, ¿eres persona alegre, persona introvertida, persona que le gusta socializar, persona que es más reservada, te gustan las matemáticas, te gusta más leer, eres persona pasiva, eres persona inquieta o aún mas, persona hiperactiva, te gusta el arte y la comedia, te gusta diseñar, te gusta descifrar problemas, te gustan los números, sientes atracción por la mecánica, te llama la atención no solo las computadoras sino te intriga y atraen sus componentes para armar, crear e inventar; te gusta comprar para vender y te divierte?, etc., etc. Como se observa, es un autoanálisis de la persona emprendedora.



Esto siempre lo sugiero porque el proyecto de negocio es prácticamente un producto de la personalidad del emprendedor o emprendedora.

Para mejor comprensión, transcribo la siguiente anécdota: mi hija a quien le digo Gio por Giovana, al concluir sus estudios de preparatoria tenía inquietud de cual carrera tenía que estudiar, es claro que la Licenciatura en Derecho la descartó de inmediato cuando se lo pregunté. Pero tenía inquietud en la Licenciatura en Contabilidad, Administración de Empresas, Administración Financiera, Psicología, me pedía constantemente mi consejo, pero yo le decía que era algo que ella tenía que elegir, por lo que me pedía mi orientación, por tal motivo fueron meses, horas y días completos en que realizábamos análisis de cada carrera. Pero por fin, llegó el momento de elegir su Licenciatura y fuimos a inscribirla a la Universidad, su deseo era estudiar Psicología. Me sentía que había logrado orientar a mi hija; pero luego el momento del trauma paternal, pues cuando se iba inscribir me dijo que no quería estudiar psicología, que por sus talentos, su forma de ser, sus habilidades deseaba estudiar Diseño. Me quedé sin respirar unos segundos, creía que había orientado bien a mi hija, pero no me esperaba un cambio abrupto en el último momento. Pero mi responsabilidad era orientarla en su vocación, y en ese momento comenzamos a reflexionar; ella me decía que tenía miedo de elegir la Licenciatura en Diseño, porque sus maestros le decía de la preparatoria que deberían elegir una carrera que “les dejara dinero como medicina, etc.” Frente a este comentario, sentí que me llenaba de coraje, sentía que mi sangre ardía, y buscando el estar relajado y hacer un papel de verdadero consejero profesional, le dije a mi hija, tus maestros están equivocados, no deberían dar clases en la materia de orientación vocacional, y le dije a mi hija “...el éxito en el mundo no está en la Licenciatura, sino en tu vocación; si eliges la Licenciatura en base a tu vocación, entonces estarás eligiendo algo que está acorde a tu esencia como persona, y reiteraré, si trabajas sin sentir que es trabajo, sino que es algo que a ti te gusta, entonces no trabajarás, sino que estarás divirtiéndote en algo que te gusta y que además te llenará de éxito profesional; el futuro no te lo da la Licenciatura en sí misma, sino tú crearas tu futuro haciendo uso de la Licenciatura que elegiste como un solo instrumento, porque tú le darás la forma, el método y esto será INNOVANDO

Si logras innovar en tu profesión, estarás en el terreno del éxito; sumando a ello, tendrás que comprender que tu proyecto deberá realizarse en el lugar adecuado, con las personas adecuadas y en el momento adecuado, y esto lo irás descubriendo en el transcurso del tiempo bajo prueba y error, siendo éstos los elementos importantes de la experiencia; la experiencia se forja no en base al éxito obtenido, pues el éxito es el resultado de la suma de fracasos, pues el fracaso te hará sabia una vez que lo superes; así que no tengas miedo de innovar, arriesgar y ser constante, fortaleciendo la fe en Dios y en ti misma, y verás como irás construyendo tu éxito”.

Mi hija tomó la decisión de inscribirse en la Licenciatura en Diseño y ahora es Diseñadora de Modas, tiene su propia Firma, su propia Marca “Marca Gio” y está en el mundo del emprendimiento.

Este es un ejemplo sobre la decisión para iniciar un negocio, proyecto o estudios universitarios. Recuerden que siempre, todo proyecto debe despertarnos entusiasmo, sueños, ilusiones, y además algo importante, que en el proyecto puedan visualizar varias etapas o continuidad del mismo. Siendo así, considero que van en buen camino de elección.

Éste es el ABC del emprendimiento, en el siguiente ensayo nos adentraremos con mayor forma a la orientación para jóvenes emprendedores y emprendedoras. Pero lo primero es básico, analicen sus cualidades y talentos para poder crear su proyecto de negocio.

ENGLISH

Every young person, by their age-related nature, has desires, projects, and dreams that they wish to realize, with enthusiasm and dynamism, practically as the popular saying goes: “they wish to devour the entire planet Earth.”

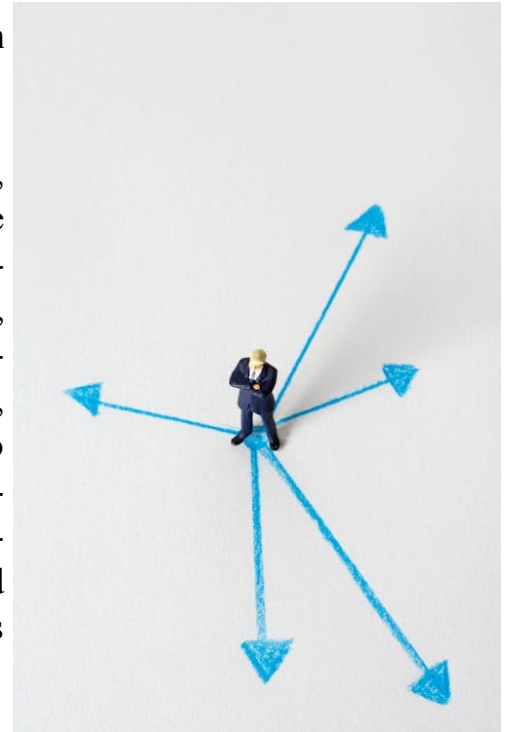
All this is natural, in fact it is the best thing a young person can experience, having the desire to succeed in life under his or her projects. I personally praise this entrepreneurial attitude of young people, since wasting the greatest treasure of life, which is youth, doing other things and not carrying out a life project, is very sad and regrettable, because life passes before us very quickly.



For this reason, we will be constantly writing essays for young entrepreneurs, guiding them in their business projects.

Let us begin this essay with “ **the ABC of entrepreneurship in business .**”

In principle, to define the type of business you want to undertake, you must fully relate it to the essence of your person. Analyze the type of person you are, are you a happy person, an introverted person, a person who likes to socialize, a person who is more reserved, do you like math, do you like to read more, are you a passive person, are you a restless person or even more , a hyperactive person, do you like art and comedy, do you like to design, do you like to decipher problems, do you like numbers, are you attracted to mechanics, are you attracted not only by computers but are you intrigued and attracted by their components to assemble, create and invent; do you like to buy to sell and do you have fun?, etc., etc. As can be seen, it is a self-analysis of the entrepreneurial person.



I always suggest this because the business project is practically a product of the entrepreneur's personality.

For a better understanding, I transcribe the following anecdote: my daughter, whom I call Gio for Giovana , when she finished high school, was worried about which career she should study. It is clear that she immediately ruled out the Bachelor of Law when I asked her. But she was worried about the Bachelor of Accounting, Business Administration, Financial Administration, Psychology. She constantly asked me for advice, but I told her that it was something she had to choose, so she asked for my guidance. For this reason, there were months, hours and days in which we analyzed each career. But finally, the time came to choose her Bachelor of Science and we went to enroll her in the University. Her desire was to study Psychology. I felt that I had managed to guide my daughter; but the moment of paternal trauma arrived, because when she was going to enroll, she told me that she did not want to study psychology, that because of her talents, her way of being, her abilities, she wanted to study Design. I was left breathless for a few seconds. I thought I had guided my daughter well, but I was not expecting such an abrupt change at the last moment. But my responsibility was to guide her in her vocation, and at that moment we began to reflect. She told me that she was afraid to choose a Bachelor's Degree in Design, because her teachers in high school told her that they should choose a career that “would leave them money like medicine, etc.” Faced with this comment, I felt myself filled with anger, I felt my blood burning, and trying to be relaxed and play the role of a true professional counselor, I told my daughter, your teachers are wrong, they should not teach classes on the subject of vocational guidance, and I told my daughter “... success in the world is not in the Bachelor's Degree, but in your vocation; If you choose the Bachelor's Degree based on your vocation, then you will be choosing something that is in accordance with your essence as a person, and I reiterated, if you work without feeling that it is work but that it is something

that you like, then you will not work, but you will be having fun in something that you like and that will also fill you with professional success; the future is not given to you by the Bachelor's Degree itself, but you will create your future using the Bachelor's Degree you chose as a single instrument, because you will give it the form, the method and this will be INNOVATING, if you manage to innovate in your profession, you will be in the field of success; adding to this, you will have to understand that your project must be carried out in the right place, with the right people and at the right time, and you will discover this over time through trial and error, these being the important elements of experience; experience is forged not on the basis of the success obtained, because success is the result of the sum of failures, because failure will make you wise once you overcome it; So don't be afraid to innovate, take risks and be consistent, strengthening your faith in God and in yourself, and you will see how you will build your success."

My daughter made the decision to enroll in a Bachelor's Degree in Design and now she is a Fashion Designer, she has her own firm, her own brand "Marca Gio" and she is in the world of entrepreneurship.

A handwritten signature in black ink. The signature is stylized, with a large, flowing 'G' at the beginning. Below the 'G', the word 'GIOV' is written in a smaller, cursive script. To the right of 'GIOV', the word 'MOSQUEDA' is written in a larger, cursive script. The signature is set against a light gray background.

This is an example of the decision to start a business, project or university studies. Remember that every project should always awaken enthusiasm, dreams, illusions, and also something important, that in the project you can visualize various stages or continuity of the same . Being so, I consider that you are on the right path to choosing.

This is the ABC of entrepreneurship. In the following essay we will delve deeper into the guidance for young entrepreneurs. But first things first, it is essential to analyze your qualities and talents in order to create your business project.

TIPS LEGALES PARA PERFORAR EL VELO CORPORATIVO DE UNA EMPRESA Y PODER RESPONSABILIZAR A LOS SOCIOS EN FORMA DIRECTA DE LOS COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR LA EMPRESA

LEGAL TIPS TO PIERCE THE CORPORATE VEIL OF A COMPANY AND TO BE ABLE TO HOLD PARTNERS DIRECTLY RESPONSIBLE FOR THE COMMITMENTS MADE BY THE COMPANY.

Por Jesús Alfonso Mosqueda Juárez

Sabemos, que cuando un grupo de personas se unen como socios o accionistas para constituir una empresa (persona moral), es porque la responsabilidad que se vaya generando con terceros (clientes, proveedores, etc.), sea a través de la persona moral, así los socios o accionistas quedan liberados de cualquier responsabilidad, y solo responderán en su caso hasta el monto total del valor de sus acciones sin poder responsabilizar a los socios en forma directa. A esto se le denomina Velo Corporativo (Corporate Veil).

El Velo Corporativo es una protección que reciben los socios o accionistas bajo el amparo de una persona moral (empresa), la cual será la que absorberá las responsabilidades legales derivadas de las operaciones comerciales celebradas con terceras personas (proveedores, acreedores, clientes, etc.). Así, que si una un acreedor, cliente, etc. es afectado económicamente por una empresa, entonces se tendrá que demandar solo y exclusivamente a la empresa, sin poder responsabilizar a los socios o accionistas.

Ejemplo: Luis, José y Carmen se unen en sociedad para crear una persona moral denominada LJC, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el objeto social de fabricar y vender muebles de oficina. Dentro de la sociedad se constituyen como socios o accionistas Luis, José y Carmen. Pero en sus operaciones comerciales, venden muebles, no los fabrican y por consiguiente nunca son entregados a los clientes. Entonces los clientes solo tienen las siguientes opciones legales, demandar el cumplimiento del contrato a la empresa, o bien, denunciar penalmente el fraude, lo cual no podría tener éxito en el Estado de Guanajuato porque las empresas no son susceptibles de ser responsables penalmente como acontece en otros Estados. En este ejemplo mercantilmente es demandada la empresa, la cual es condenada a pagar la devolución del dinero, daños y perjuicios, pero al ejecutar la sentencia, la empresa no tiene bienes que embargarse, pues la oficina y los muebles que se aprecian de lujo, todo es rentado. En cuanto a las cuentas bancarias, no tienen fondos.





Por consiguiente, los clientes terminan rindiéndose porque perdieron su dinero ya que la sentencia no se puede ejecutar y no existe la responsabilidad penal para la empresa. Pero en un acto de desesperación, intentan cobrarle en procedimiento mercantil a los socios o accionistas, pero ellos están protegidos bajo el velo corporativo, por tal motivo, no es responsabilidad de los socios o

accionistas sino solo la empresa del incumplimiento de la obligación contractual.

Esta práctica lamentablemente es muy común, se crean empresas para evadir la responsabilidad legal, y en cambio, obtienen un provecho económico en forma ilícita los socios o accionistas.

Pero, ¿existe alguna forma de cómo levantar el velo corporativo y con ello, se demanda en forma personal y directa a los socios o accionistas?.

Claro que si, existen dos formas, la primera es fincar responsabilidad directa a los socios o accionistas por carecer de una verdadera protección del velo corporativo porque el sistema corporativo de la empresa no cumple con todas las formalidades especiales legales. La segunda es demandar en forma directa la desestimación de la persona jurídica societaria (demandar la terminación de la protección de la persona moral a favor de los socios o accionistas); esta última se le denomina también la perforación del velo corporativo.

En este ensayo, solo expondré la primer forma, que es fincar responsabilidad legal directa a los socios o accionistas por carecer de una verdadera protección del velo corporativo porque el sistema corporativo de la empresa (requisitos de creación y operatividad de una empresa) no cumple con todas las formalidades especiales legales; y esto se logra realizando una investigación para concluir si existen los títulos accionarios impresos y debidamente contemplados en acta de asamblea de accionistas y en escritura pública e inscrita en el Registro Público de Comercio. Si no es así, entonces el velo corporativo no sirve de nada, se deben demandar a la empresa junto con los socios o accionistas en forma solidaria.

Pero si en verdad existen los títulos accionarios impresos y con todas las formalidades de ley, entonces, hay que investigar si la empresa en verdad está sesionando en forma regular, con las formalidades legales, esto se puede obtener mediante orden judicial para que la empresa presente ante el Tribunal copia del contenido de su libro de actas de asamblea.

En este caso podemos tener dos hipótesis, la primera que ni exista el libro de actas, o bien, que existiendo el libro de actas, no tiene registrada alguna sesión ordinaria, extraordinaria (además de estar protocolizada) o especial. En este supuesto estaremos frente a una posible simulación de actos jurídicos por lo que se puede fincar responsabilidad legal (penal y Civil) en forma directa a los socios o accionistas solidariamente con la persona moral.



Otro tips es, que la empresa cumple con todas las formalidades anteriores pero no cuenta con infraestructura, es decir, oficinas propias, personal contratados por la empresa y no por terceras personas morales, mobiliario propio, maquinaria propia, vehículos propios, etc. etc.; en este supuesto carece de infraestructura, por consiguiente estamos en presencia de una persona moral creada bajo una simulación de

actos jurídicos, por consiguiente se puede investigar en forma directa la responsabilidad legal a los socios o accionistas en vía penal.

Y de esta manera, podemos enunciar varios supuestos en donde el uso abusivo del velo corporativo de los socios o accionistas, pueden provocar la perforación del velo corporativo. La perforación del velo corporativo es la desestimación de la persona jurídica societaria, es decir, que la empresa solo es una simulación de actos jurídicos para poder perjudicar a terceras personas.

Por eso, la sugerencia para los empresarios, es que realicen adecuadas prácticas con la empresa haciendo uso de la misma en forma legítima y buscando siempre su crecimiento económico.

Por último, hay una forma en donde el socio o accionista por él mismo puede perforar el velo corporativo sin darse cuenta, y sin realizar actividades ventajosas; y es, firmar en forma solidaria con la empresa un crédito hipotecario o de cualquier deuda. En este supuesto, el propio socio o accionista desestimó el velo corporativo y es responsable solidario con la empresa.



Ahora, imaginemos, aquel empresario que con motivo de una supuesta asesoría corporativa crean varias empresas con el fin de jugar con las empresas, haciendo uso de ellas como fichas para poder evadir responsabilidades o tomar ventajas sobre los clientes, acreedores o personas con las cuales han celebrado contratos de compra-ventas, rentas, etc. de inmuebles. Por el simple hecho de jugar con las empresas, tendremos un escenario tan perfecto para demandar con mayor facilidad y en forma directa a los socios o accionistas, e incluso, también lograr la desestimación del velo corporativo.

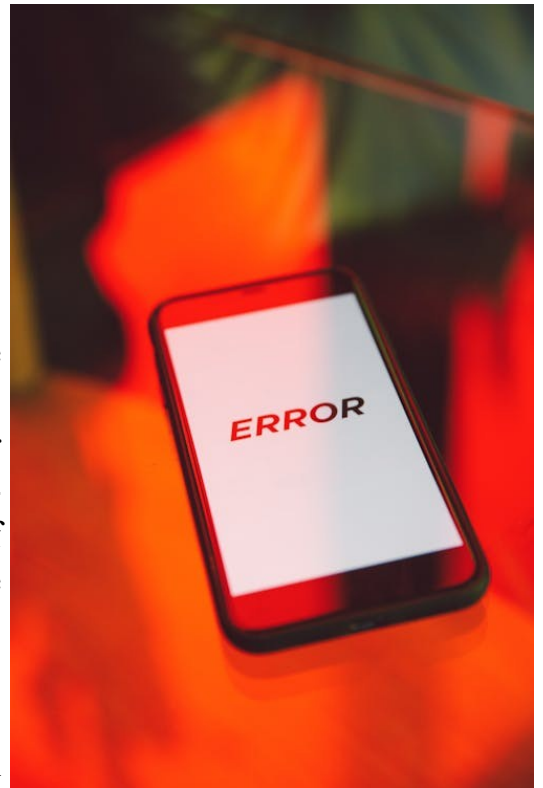
Podríamos exponer varias hipótesis sobre causas para la desestimación de la persona jurídica societaria o perforación del velo corporativo, pero lo más recomendable es que se haga uso adecuado del velo corporativo de las empresas, siempre buscando el crecimiento y fortalecer la economía de los socios o accionistas y esto se logra, realizando operaciones mercantiles reales y en forma legal sin ventajas en perjuicio de terceros.

ENGLISH

We know that when a group of people join together as partners or shareholders to form a company (legal entity), it is because the responsibility that is generated with third parties (clients, suppliers, etc.), is through the legal entity, so the partners or shareholders are released from any responsibility, and will only be liable in their case up to the total amount of the value of their shares without being able to hold the partners responsible directly. This is called Corporate Veil . Veil).

The Corporate Veil is a protection that partners or shareholders receive under the protection of a legal entity (company), which will be the one that will absorb the legal responsibilities derived from commercial operations carried out with third parties (suppliers, creditors, clients, etc.). Thus, if a creditor, client, etc. is economically affected by a company, then only and exclusively the company will have to be sued, without being able to hold the partners or shareholders responsible.

Example: Luis, José and Carmen join together to create a legal entity called LJC, Sociedad Anónima de Capital Variable, with the corporate purpose of manufacturing and selling office furniture. Within the company, Luis, José and Carmen are constituted as partners or shareholders. But in their commercial operations, they sell furniture, they do not manufacture it and therefore it is never delivered to the clients. Therefore, the clients only have the following legal options:





to demand compliance with the contract from the company, or to file a criminal complaint for fraud, which could not be successful in the State of Guanajuato because companies are not susceptible to being criminally liable as occurs in other States. In this example, the company is sued commercially, and is sentenced to pay the return of the money, damages and losses, but when the sentence is executed, the company has no assets to seize, since the office and the furniture, which are considered luxurious, are all rented. As for the bank accounts, they have no funds. Consequently, clients end up giving up because they lost their money since the judgment cannot be enforced and there is no criminal liability for the company. But in an act of desperation, they try to collect from the partners or shareholders in a commercial procedure, but they are protected under the corporate veil, for this reason, it is not the partners or shareholders' responsibility but only the company's for the breach of the contractual obligation.

This practice is unfortunately very common; companies are created to evade legal responsibility, and in exchange, partners or shareholders obtain an illegal economic benefit.

But is there any way to lift the corporate veil and thereby sue partners or shareholders personally and directly?

Of course, there are two ways. The first is to hold partners or shareholders directly liable for lacking true protection of the corporate veil because the company's corporate system does not comply with all the special legal formalities. The second is to directly demand the dismissal of the corporate legal entity (demand the termination of the protection of the legal entity in favor of the partners or shareholders); the latter is also called piercing the corporate veil.

In this essay, I will only discuss the first way, which is to establish direct legal liability on the partners or shareholders for lacking true protection of the corporate veil because the company's corporate system (requirements for the creation and operation of a company) does not comply with all the special legal formalities; and this is achieved by carrying out an investigation to conclude whether the stock certificates exist, printed and duly recorded in the minutes of the shareholders'

However, if the printed stock certificates do indeed exist, and comply with all the legal formalities, then it is necessary to investigate whether the company is actually holding regular sessions, in compliance with the legal formalities. This can be obtained by means of a court order for the company to submit to the Court a copy of the contents of its meeting minutes book. In this case, we can have two hypotheses: the first is that the minutes book does not exist, or that, even though the minutes book exists, it does not record any ordinary, extraordinary (in addition to being notarized) or special session. In this case, we will be faced with a possible simulation of legal acts, for which legal liability (criminal and civil) can be directly imposed on the partners or shareholders, jointly and severally with the legal entity.

Another tip is that the company complies with all the previous formalities but does not have infrastructure, that is, its own offices, personnel hired by the company and not by third parties, its own furniture, its own machinery, its own vehicles, etc. etc.; in this case it lacks infrastructure, therefore we are in the presence of a legal entity created under a simulation of legal acts, therefore the legal responsibility of the partners or shareholders can be investigated directly through criminal proceedings.

And in this way, we can state several cases where the abusive use of the corporate veil by partners or shareholders can cause the piercing of the corporate veil. The piercing of the corporate veil is the dismissal of the corporate legal entity, that is, that the company is only a simulation of legal acts in order to harm third parties.

Therefore, the suggestion for entrepreneurs is to carry out appropriate practices with the company, using it in a legitimate manner and always seeking its economic growth.

Finally, there is a way in which the partner or shareholder can pierce the corporate veil without realizing it and without carrying out advantageous activities; and that is, by signing a mortgage loan or any other debt jointly with the company. In this case, the partner or shareholder himself has pierced the corporate veil and is jointly liable with the company.

Now, let us imagine that businessman who, for the purpose of supposed corporate consulting, creates several companies in order to play with the companies, using them as pawns to evade responsibilities or take advantage of clients, creditors or people with whom they have entered into contracts for the sale, purchase, rental, etc. of real estate. By the simple fact of playing with the companies, we will have a perfect scenario to sue partners or shareholders more easily and directly, and even achieve the dismissal of the corporate veil.

We could put forward several hypotheses on reasons for dismissing the corporate legal entity or piercing the corporate veil, but the most advisable thing is to make proper use of the corporate veil of companies, always seeking growth and strengthening the economy of the partners or shareholders and this is achieved by carrying out real and legal commercial operations without advantages to the detriment of third parties.



PROGRAMAS CORPORATIVOS CORPORATE PROGRAMS

La innovación del servicio
profesional

The innovation of professional
service



Es el Servicio Profesional convertido en Programa Corporativo de alta confianza que contiene: Descripción del servicio con objetivos específicos. Calendario de desarrollo. Evaluación de avances. Obtención de resultados en los tiempos programados. Seguimiento del programa. Cláusula Corporate Warranty, (garantía del servicio).

Nuestros Programas de Servicio Empresarial:

- 1.- Asistencia jurídica Empresarial Preventiva (AJEP)
- 2.- Corporate Veil.
- 3.- Innovación a la Medida.
- 4.- Asistencia en Arrendamiento Inmobiliario (próximamente).
- 5.- Creación y Desarrollo Empresarial Internacional. (Exclusivo para Extranjero).
- 7.- Crea y Crece. (Exclusivo para Extranjeros).
- 8.- Programa de Asistencia a las Operaciones Mercantiles.

It is the Professional Service converted into a high-confidence Corporate Program that contains: Description of the service with specific objectives. Development schedule. Evaluation of progress. Obtaining results in the scheduled times. Monitoring of the program. Corporate Warranty Clause, (service guarantee).

Our Business Service Programs:

- 1.- Preventive Business Legal Assistance (AJEP)
- 2.- Corporate Veil.
- 3.- Customized Innovation.
- 4.- Real Estate Leasing Assistance (coming soon).
- 5.- International Business Creation and Development. (Exclusive for Foreigner).
- 7.- Create and Grow. (Exclusively for Foreigners).
- 8.- Assistance Program for Commercial Operations.



CÓMO SE COMPRUEBA LA ADMINISTRACIÓN FRAUDULENTO EN UNA EMPRESA **HOW TO VERIFY FRAUDULENT ADMINISTRATION IN A COMPANY**

El fraude en sí mismo es el aprovechamiento que tiene una persona en relación a la víctima, sobre la inducción al engaño para que esté frente a una falsa apreciación sobre una realidad, o el aprovechamiento del error en que la víctima se encuentre, con el fin de obtener un lucro indebido para sí o tercera persona; y esta conducta cuando se realiza por personas que tienen la facultad de administrar los recursos de la empresa, y haciendo mal uso o aprovechándose de las facultades que le confiere su cargo dentro de una empresa como presidente, tesorero, secretario, comisario, vocal, gerente, auditor, etc. dentro de un consejo de administración o equipo administrativo, y que con esta actitud causan un menoscabo patrimonial a la empresa y por consiguiente a los socios o accionistas, siendo éstos últimos las víctimas, entonces estaremos en presencia de una administración fraudulenta.

Dependiendo del objetivo social de la empresa (es decir, a lo que se dedica la empresa como actividades mercantiles), se puede estructurar una estrategia legal para demostrar la administración fraudulenta.

En este tipo de asesorías, debemos ser muy escrupulosos, muy minuciosos para poder estructurar la forma de cómo acreditar la administración fraudulenta, reitero, tomando en cuenta el tipo de empresa y su actividad mercantil. Pero todo estudio parte en forma común en los siguientes aspectos:

1.- Análisis histórico en relación con la actualidad de los activos fijos, activos diferidos, activos intangibles, etc. que conforman la fortaleza del capital social.

- 2.- Análisis histórico en relación con la actualidad de los pasivos fijos, diferidos, etc.
- 3.- Análisis de la autenticidad de las empresas con las que registran los egresos, indistintamente de los conceptos.
- 4.- Identificación de empresas outsourcing
- 5.- Detectar los gastos si son congruentes con el objetivo social de la empresa.
- 6.- Análisis de la declaración anual y del reparto de utilidades.
- 7.- Análisis del informe financiero en Asamblea Ordinaria General de Accionistas en relación con la declaraciones anuales y ejercicios fiscales presentados ante el SAT
- 8.- Análisis de la relación de egresos y su autenticidad.
- 9.- Comparativa histórica y contemporánea de la relación de egresos y de los ingresos.
- 10.- Comportamiento de los pagos de los dividendos en relación a las declaraciones ante el SAT y el informe rendido en Asamblea.
- 11.- Cálculo porcentual de la afectación patrimonial de las acciones del socio o accionista por el fraude en la administración de la empresa de acuerdo a los valores accionarios.

Estos puntos son básicos en un análisis, pero su desarrollo dependerá del tipo de empresa y dimensión. Pero algo es muy cierto, una maquinación derivada de un fraude en la administración de la empresa siempre tendrá una manera de cómo acreditarla. Recordemos que el fraude en la administración corporativa siempre va tener una falla, porque no deja de ser una falsedad disfrazada de verdad.



ENGLISH

Fraud itself is the advantage that a person has in relation to the victim, by inducing them to deceive them so that they are faced with a false appreciation of a reality, or by taking advantage of the error in which the victim is found, in order to obtain undue profit for themselves or a third party; and this conduct when carried out by people who have the power to manage the company's resources, and misusing or taking advantage of the powers conferred by their position within a company as president, treasurer, secretary, commissioner, member, manager, auditor, etc. within a board of directors or administrative team, and that with this attitude they cause a loss of assets to the company and consequently to the partners or shareholders, the latter being the victims, then we will be in the presence of fraudulent administration.

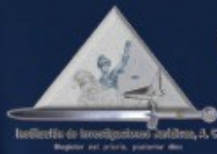
Depending on the corporate purpose of the company (i.e. what the company does as business activities), a legal strategy can be structured to prove fraudulent administration.

In this type of consultancy, we must be very scrupulous, very thorough in order to structure the way of proving fraudulent administration, I repeat, taking into account the type of company and its commercial activity. But all studies are based on the following aspects:

- 1.- Historical analysis in relation to the current situation of fixed assets, deferred assets, intangible assets, etc. that make up the strength of the share capital.
2. - Historical analysis in relation to the current situation of fixed, deferred liabilities, etc.
- 3.- Analysis of the authenticity of the companies with which the expenses are recorded, regardless of the concepts.
- 4.- Identification of outsourcing companies
- 5.- Detect expenses if they are consistent with the company's social objective.
- 6.- Analysis of the annual declaration and distribution of profits.
- 7.- Analysis of the financial report at the Ordinary General Shareholders' Meeting in relation to the annual declarations and fiscal years submitted to the SAT
- 8.- Analysis of the expenditure relationship and its authenticity.
- 9.- Historical and contemporary comparison of the relationship between expenditure and income .
- 10.- Behavior of dividend payments in relation to the declarations before the SAT and the report submitted to the Assembly.
- 11.- Percentage calculation of the patrimonial impact on the shares of the partner or shareholder due to fraud in the administration of the company according to the share values.

These points are basic in an analysis, but their development will depend on the type of company and its size. But one thing is very certain: a scheme resulting from fraud in the administration of the company will always have a way of proving it. Let us remember that fraud in corporate administration will always have a flaw, because it is nothing more than a falsehood disguised as truth.





Institución de Investigaciones
Jurídicas, A.C.

PROGRAMA CORPORATIVO PROGRAM CORPORATE

AJEP

*ASISTENCIA JURÍDICA
EMPRESARIAL PREVENTIVA*

PREVENTIVE BUSINESS LEGAL ASSISTANCE

**LA FORMA IDÓNEA PARA EVITAR PROBLEMAS PARA
TU EMPRESA**

**THE IDEAL WAY TO AVOID PROBLEMS FOR YOUR
COMPANY**



QUÉ ES LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

WHAT IS TACIT RENEWAL IN LEASE CONTRACTS?

Por Lic. Jesús Alfonso Mosqueda Juárez

En el tema de contratos de arrendamiento, derivado de algunas malas prácticas de algunos arrendatarios ha generado la preocupación de los dueños de las propiedades para evitar que este tipo de personas puedan perjudicarles en sus propiedades.

Más aún, algunos dueños, temen que el arrendatario (persona que renta la propiedad) al dejarles de pagar la renta, corren el riesgo de perder la propiedad.

E incluso, algunos propietarios han sido mal asesorados, diciéndoles que si un inquilino o arrendatario tiene la posesión de la propiedad, y si no fue renovado el contrato de arrendamiento y ya venció el plazo de arrendamiento, entonces puede correr el riesgo de perder la propiedad porque el arrendatario o inquilino puede adquirir derechos del inmueble por el tiempo que tiene en posesión del mismo.

Pues bien, en México se tienen muchos mitos como los que he mencionado en donde estresas a los propietarios de poder perder su propiedad que tienen en arrendamiento. Pero esto no es así, considero que es un estrés innecesario.

Si el contrato de arrendamiento tiene una fecha determinada como vencimiento del contrato, sea el tiempo que fuere, por el hecho de no ser renovado el contrato una vez que llegó la fecha de vencimiento del contrato, eso no significa que el contrato de arrendamiento caducó y por consiguiente haya perdido su vigencia.

Existe el principio de la Tácita Reconducción Contractual, la cual significa que si un contrato de arrendamiento no se renueva la fecha de su vencimiento por otro tiempo determinado, entonces el contrato de arrendamiento pasa de ser un contrato de tiempo determinado a un contrato por tiempo indeterminado. Es decir, por el hecho de que no se renueva la fecha de vencimiento del contrato no implica que haya perdido su validez como tal, sino que el contrato continúa siendo válido y solo que sucede es que el contrato pasa de ser a un contrato de arrendamiento válido por fecha indeterminada.

El contrato por fecha indeterminada significa que no tiene fecha de vencimiento y que cuando el arrendador o propietario del inmueble desea terminar el contrato, solo tiene que darle aviso al arrendatario con un margen adecuado de tiempo que marca el Código Civil de cada Estado, para notificarle al arrendatario el deseo de dar por terminado el contrato y solicitándole la desocupación de la propiedad.

Si el arrendatario está al corriente de las rentas, podrá solicitarle una prórroga al arrendador por un tiempo determinado, renovándose de esta manera la duración del contrato, y una vez vencido el tiempo de renovación, entonces tendrá que desocupar la propiedad el arrendatario.

Ahora bien, si el arrendatario es moroso en el pago de las rentas y el contrato de arrendamiento ya venció, entonces solo lo que tiene que hacer el arrendador, es demandarle la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado en principio por tiempo determinado y que luego bajo el principio de la Tácita Reconducción Contractual, cambió a tiempo indeterminado, así mismo demandarle el pago de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la terminación del juicio, así como la desocupación y entrega física del inmueble.

Como se aprecia, el contrato de arrendamiento que tiene fecha vencida sobre el tiempo de arrendamiento, no pierde vigencia, sino solo cambia de ser de un contrato de arrendamiento de fecha determinada a una fecha indeterminada.



ENGLISH

Regarding rental contracts, the bad practices of some tenants have raised concerns among property owners to prevent this type of person from harming them on their property.

Furthermore, some owners fear that if the tenant (the person who rents the property) stops paying the rent, they run the risk of losing the property.

And even some landlords have been misadvised, telling them that if a tenant or lessee has possession of the property, and if the lease was not renewed and the lease term has already expired, then they may run the risk of losing the property because the tenant or lessee can acquire rights to the property for the time they are in possession of it.

Well, in Mexico there are many myths like the ones I mentioned, where you stress the owners out about losing their property that they have rented. But this is not the case, I consider it to be unnecessary stress.

If the lease contract has a specific expiration date, whatever the duration, the fact that the contract is not renewed once the expiration date of the contract has arrived does not mean that the lease contract has expired and therefore has lost its validity.

There is the principle of Tacit Contractual Renewal, which means that if a lease contract is not renewed on its expiration date for another determined period of time, then the lease contract changes from being a fixed-term contract to an indefinite-term contract. In other words, the fact that the expiration date of the contract is not renewed does not imply that it has lost its validity as such, but that the contract continues to be valid and what happens is that the contract changes from being a valid lease contract for an indefinite date.

An open-ended lease means that there is no expiration date and that when the landlord or owner of the property wishes to terminate the lease, he or she only has to give notice to the tenant within an appropriate time frame established by the Civil Code of each State, to notify the tenant of the desire to terminate the lease and request that he or she vacate the property.

If the tenant is up to date with the rent, he may request an extension from the landlord for a certain period of time, thus renewing the duration of the contract, and once the renewal period has expired, then the tenant will have to vacate the property.

Now, if the tenant is in arrears in paying the rent and the lease agreement has already expired, then the only thing the landlord has to do is demand the termination of the lease agreement initially entered into for a fixed period of time and then, under the principle of Tacit Contractual Renewal, changed to an indefinite period of time, as well as demand the payment of overdue rents and those that continue to be due until the end of the trial, as well as the vacancy and physical delivery of the property.



As can be seen, the lease contract that has an expired date over the lease period does not lose validity, but only changes from being a lease contract with a specific date to an unspecified date.



POR QUÉ SE TIENE MIEDO A INNOVAR EN LOS NEGOCIOS?

WHY ARE PEOPLE AFRAID OF INNOVATING IN BUSINESS?

Innovación viene de la raíz latina de “innovare o innovatio”, que significa crear o hacer algo nuevo.

La innovación es realizar algo nuevo, inventar, de tal manera que quien innova es el autor de su innovación.

La innovación es amplia en cuanto a su aplicación, puede ser en todos los aspectos, desde el orden personal, familiar, de trabajo, etc.. En el ámbito del trabajo, se puede desempeñar el trabajo con innovación.

En el mundo de los negocios se puede sujetar totalmente a la innovación. De hecho, actualmente se requiere innovar en los negocios para poder coexistir y fortalecer los negocios.

Pero ¿por qué se tiene miedo a innovar en los negocios?. La innovación es inventar algo que no existía; por consiguiente, ofrecer productos, bienes o servicios sean profesionales o específicos, evidentemente va ser algo nuevo, por lo que el consumidor (en cuanto a los productos o bienes), así como el cliente (en cuanto a los servicios) va a conocer los nuevos productos, bienes o servicios por primera vez, por lo que existe un alto riesgo de que sea desechada la oferta innovadora por parte del consumidor o cliente. Pues bien, el temor al rechazo, a la crítica y que todo esto pueda generar un problema económico en el proyecto, es lo que provoca el miedo a innovar.

Es cierto que el innovador o innovadora siempre tendrá que enfrenar estos riesgos, pero para minimizarlos debe atender tres factores que constituyen la base para implementar la estrategia de innovación, que son: al mercado que va dirigido el fruto de la innovación (lugar), la fecha del año en que tus prospectos de clientes o consumidores puedan poner mejor atención al producto, bienes o servicios innovados (tiempo), y algo muy importante, el tipo de consumidor o cliente que sea el idóneo para que adquiera tu producto, bienes o servicios (idoneidad).

El producto, bien o servicio que se ha innovado debe ser dirigido en el lugar adecuado, en el tiempo adecuado y con las personas idóneas, pues si no se toma estos tres factores, es muy probable que el proyecto de negocio no prospere, a pesar de que es una extraordinaria idea.

En cuanto a las críticas del producto, bienes o servicios por la competencia, es un elemento idóneo para medir la eficacia de la innovación y el mercado potencial que puede adquirir el producto, ya que las críticas de la competencia mide el nivel del éxito, por consiguiente, mientras más críticas existan, implica que la idea innovadora es de mayor éxito, solo lo que tiene que hacer, es dar a conocer la innovación bajo los tres factores que hemos comentado anteriormente.

Así que no se debe tener miedo por innovar, de hecho la prueba y error es parte de la innovación.



CURSOS CORPORATIVOS PARA ALTOS EJECUTIVOS.

CORPORATE COURSES FOR SENIOR EXECUTIVES.

Impartidos por el Presidente de la Corporación Grupo Mosqueda y como Agentes Capacitadores Externos debidamente autorizados y registrados ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS). Incluyen Material Didáctico, Reconocimiento con Valor a Curriculum y Constancias de Competencia o de Habilidades Laborales con validez ante la STPS.

Taught by the President of the Grupo Mosqueda Corporation and as External Training Agents duly authorized and registered with the Ministry of Labor and Social Welfare (STPS). They include Didactic Material, Recognition with Value to Curriculum and Certificates of Competence or Labor Skills valid before the STPS.

Cursos:

- 1.- Lenguaje de Actitud en las Relaciones Laborales y de Negocios
- 2.- Corporate Veil
- 3.- Creación del Reglamento Interior de trabajo
- 4.- Integración de las Comisiones Mixtas y Comités
- 5.- Elaboración de Políticas Organizacionales
- 6.- Filosofía Institucional
- 7.- La Actitud Empresarial dentro de la Cultura de la Prevención

Courses:

- 1.- Language of Attitude in Labor and Business Relations
- 2.- Corporate Veil
- 3.- Creation of the Internal Work Regulations
- 4.- Integration of Mixed Commissions and Committees
- 5.- Development of Organizational Policies
- 6.- Institutional Philosophy
- 7.- The Business Attitude within the Culture of Prevention





**ASESORÍA LEGAL
PARA TI Y TU
EMPRESA**

**LEGAL ADVICE FOR
YOU AND YOUR
COMPANY**

Somos Corporación Grupo Mosqueda con más de medio siglo de experiencia, Asesoría legal a nivel nacional. Tú nos contactas y nosotros vamos en donde estés. La distancia no es obstáculo para asesorarte adecuadamente en problemas legales personales o de tu empresa o negocio. Recuerda, nunca digas no se puede, ya que todo tiene solución.

We are Grupo Mosqueda Corporation with more than half a century of experience, legal advice nationwide. You contact us and we go wherever you are. Distance is not an obstacle to adequately advise you on personal legal problems or those of your company or business. Remember, never say you can't, since everything has a solution.

Firma Legal en México / Legal firm in Mexico.
Segunda generación / Second generation.

GLOBAL BUSINESS CIRCUIT

Gaceta Corporativa Digital - Digital Corporate Gazette

El objetivo de la Gaceta Corporativa Digital “**GLOBAL BUSINESS CIRCUIT**”, ubicada en <https://www.globalbusinesscircuit.com>; es fortalecer al sector empresarial promoviendo la cultura jurídica en los negocios; ofreciendo publicación de artículos y ensayos que sirvan de orientación legal para los lectores.

En el sitio web encontrarás contenido de importancia para ti y tu empresa; sección de innovación en asesoría empresarial. Así mismo encontrarás empresas competitivas las cuales publican mediante artículos su historia y sus productos bienes o servicios dignos de contratar, con el fin generar nuevos negocios.

Esta gaceta corporativa es gratis, tanto su consulta en internet, así como su descarga, pues la intención es que sea un apoyo al sector empresarial y personas de negocios.

Recuerda “NO ESTAS SOLO, ESTAMOS CONTIGO”.

The objective of the Digital Corporate Gazette “**GLOBAL BUSINESS CIRCUIT**”, located at <https://www.globalbusinesscircuit.com>; is to strengthen the business sector by promoting legal culture in business; offering publication of articles and essays that serve as legal guidance for readers.

On the website you will find content of importance to you and your company; innovation section in business consulting. Likewise, you will find competitive companies which publish through articles their history and their products, goods or services worth hiring, in order to generate new business.

This corporate gazette is free, both online and downloadable, as the intention is to support the business sector and business people.

Remember “YOU ARE NOT ALONE, WE ARE WITH YOU”.

Más información / More information: <https://www.globalbusinesscircuit.com>
Contáctanos / Contact us: globalbusinesscircuit@gmail.com

Dirección de Global Business Circuit

Corporación Grupo Mosqueda.