



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

1

Toca Civil: 633/2021-10.
Expediente: [*****]
Excepción de Incompetencia.
Actor: [*****].
Demandado: [*****] y/os.
Juicio: Ordinario Civil.
Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

Cuernavaca, Morelos a seis de diciembre del dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil **633/2021-10** formado con motivo de la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE LA MATERIA**, interpuesto por el apoderado general para pleitos y cobranzas del [*****], en contra del Juez [*****]; dentro del juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [*****], en contra de [*****], [*****], en el expediente [*****], y;

R E S U L T A N D O

1.- Por escrito presentado con fecha tres de septiembre de dos mil diecinueve, [*****] en la oficialía de partes del juzgado de origen, demandó en la vía **ORDINARIA CIVIL** de [*****], [*****], las prestaciones siguientes:

"...1.- QUE MEDIANTE RESOLUCION JUDICIAL. se decrete la violación de mi derecho de tanto por parte de los hoy demandados [*****], [*****], mediante su representante legal y el C. director del Instituto de Servicios Registrales y

*Catastrales del Estado de Morelos, respecto de la venta judicial del inmueble ubicado en conjunto urbano "[*****].*

2.-QUE MEDIANTE RESOLUCION JUDICIAL se decreta que el suscrito adquiera el inmueble base de la acción en el precio de \$[*****] ([*****] M.N) precio de remate de fecha (30) de enero de dos mil catorce (2014) en virtud de haber violado lo dispuesto por el artículo 1792 del Código Civil para el Estado de Morelos a pesar de haber firmado contrato de arrendamiento inmobiliario en el cual se me otorga el beneficio de **derecho de tanto.**

3.- QUE MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL se decreta la cancelación de la inscripción del predio inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

4.-LOS GASTOS Y COSTAS que se generen por haber dado motivo para ello...".

Exponiendo como hechos que con fecha treinta de enero de dos mil catorce se llevó a cabo la audiencia de remate judicial en primer almoneda y SUBASTA PUBLICA respecto del crédito fiscal número [*****] en Emiliano Zapata, Morelos relativo al procedimiento administrativo de ejecución



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

promovido por la tesorería municipal de Emiliano Zapata, Morelos, en contra del **C. [*****]** propietario del inmueble basal lo anterior conforme al testimonio notarial número 192 pasada ante la fe del Notario número Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Que en el testimonio notarial en cita se advierte que en la audiencia de referencia se adjudicó el inmueble base de la acción al Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en la cantidad de **[\$[*****]]** (**[*****]M/N**).

Manifestando bajo protesta de decir verdad que él ocupa el inmueble basal desde el año de 2010 en la calidad de **"arrendatario"** del entonces propietario **[*****]** y que en el cuerpo del contrato de arrendamiento se convino que él, tenía el derecho de tanto en caso de venta del inmueble.

Que en la fecha en que se llevó a cabo la audiencia de remate, él tenía la posesión del inmueble en cuestión y que en ningún momento se le hizo saber tal remate, en los términos establecidos en el ordinal 1972 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos

Que fue hasta el día uno de septiembre de dos mil diecisiete, que unas personas que le dijeron pertenecer a la empresa [*****] le informaron que el inmueble había sido adjudicado al [*****].

Que a la fecha sigue ocupando el inmueble de referencia y que el [*****] en ningún momento ha ocupado dicho inmueble, y que el juicio administrativo de ejecución se llevó a sus espaldas sin informarle del mismo.

2.- Al dar contestación a la demanda entablada en su contra el apoderado legal del [*****], negó el derecho del accionante y entre otras excepciones opuso la de incompetencia por declinatoria en razón de la materia, bajo el argumento de que: **"...la parte actora pretende nulificar la adjudicación del remate en primera almoneda del procedimiento administrativo de ejecución número [*****], tramitado en la tesorería Municipal de Emiliano Zapata, procedimiento administrativo que se rige por la Ley de Justicia administrativa del Estado de Morelos, por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 43 del Código Procesal Civil Vigente en el**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Estado de Morelos, solicito a su señoría para que se remitan los autos al Tribunal Superior de Justicia, para que la sala que por turno corresponda conocer de la incompetencia resuelva lo relativo a la excepción planteada...”.

3.- Por auto de fecha diecisiete de mayo dos mil veintiuno, la juez de origen ordenó remitir testimonio de lo actuado a éste Tribunal de Alzada, para resolver la incompetencia planteada, la cual ahora se resuelve al tenor de los siguientes.

C O N S I D E R A N D O S

I.- Esta Sala Auxiliar del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, con fundamento en lo dispuesto por los numerales 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I, y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Es **infundada la EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE LA**

MATERIA, planteada por el apoderado general para pleitos y cobranzas del [*****], por los razonamientos lógico-jurídicos que a continuación se vierten.

Respecto de la competencia de los órganos jurisdiccionales, los artículos 18, 23, 24, 29, 30, 31, 32 y 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de aplicación supletoria al Código de Comercio de acuerdo con el numeral 1054 de la codificación mercantil en cita, establecen:

Artículo 18. *Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.*

Artículo 23. *La competencia de los tribunales se determinará por **la materia**, la cuantía, el grado y el territorio.*

Artículo 29. *Competencia por **materia**. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, **civil** o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

Como se observa de los preceptos legales antes transcritos, toda demanda debe formularse ante órgano jurisdiccional competente; entendiéndose por competencia el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley; la cual se determinará por la **materia**, por la cuantía, por el grado y por territorio, la única que es susceptible de ser prorrogada; por cuanto a la competencia por **materia**, ésta deberá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio de que se trate; esto es que la competencia por materia, se distribuye conforme a la especialización que se les ha asignado a los diversos órganos Jurisdiccionales.

En este contexto, en el sistema jurídico mexicano, por regla general, la competencia de los órganos

jurisdiccionales por razón de la materia se distribuye entre diversos tribunales, a los que se les asigna una especialización, lo que da origen a la existencia de tribunales agrarios, civiles, fiscales, penales, del trabajo, etcétera, y que a cada uno de ellos les corresponda conocer de los asuntos relacionados con su especialidad. Si tal situación da lugar a un conflicto de competencia, éste debe resolverse atendiendo exclusivamente a la naturaleza de la acción, lo cual, regularmente, se puede determinar mediante el análisis cuidadoso de las prestaciones reclamadas, de los hechos narrados, de las pruebas aportadas y de los preceptos legales en que se apoye la demanda, cuando se cuenta con este último dato, pues es obvio que el actor no está obligado a mencionarlo. Pero, en todo caso, se debe prescindir del estudio de la relación jurídica sustancial que vincule al actor y al demandado, pues ese análisis constituye una cuestión relativa al fondo del asunto, que corresponde decidir exclusivamente al órgano jurisdiccional y no al tribunal de competencia, porque si éste lo hiciera, estaría prejuzgando y haciendo uso de una facultad que la ley no le confiere, dado que su decisión vincularía a los órganos jurisdiccionales en conflicto. Este modo de resolver el conflicto competencial trae como

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

consecuencia que el tribunal competente conserve expedita su jurisdicción, para resolver lo que en derecho proceda.

En apoyo de lo antes expuesto se cita la jurisprudencia siguiente:

"Registro digital: 195007

Instancia: Pleno

Novena Época

Materias(s): Común

Tesis: P./J. 83/98

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Diciembre de 1998, página 28

Tipo: Jurisprudencia

COMPETENCIA POR

MATERIA. SE DEBE

DETERMINAR TOMANDO EN

CUENTA LA NATURALEZA

DE LA ACCIÓN Y NO LA

RELACIÓN JURÍDICA

SUSTANCIAL ENTRE LAS

PARTES. En el sistema jurídico

mexicano, por regla general, la

competencia de los órganos

jurisdiccionales por razón de la

materia se distribuye entre

diversos tribunales, a los que

se les asigna una

especialización, lo que da

origen a la existencia de

tribunales agrarios, civiles,

fiscales, penales, del trabajo,

etcétera, y que a cada uno de

ellos les corresponda conocer

de los asuntos relacionados

con su especialidad. Si tal

situación da lugar a un

conflicto de competencia, éste

debe resolverse atendiendo

exclusivamente a la naturaleza

de la acción, lo cual,

regularmente, se puede

determinar mediante el análisis

cuidadoso de las prestaciones reclamadas, de los hechos narrados, de las pruebas aportadas y de los preceptos legales en que se apoye la demanda, cuando se cuenta con este último dato, pues es obvio que el actor no está obligado a mencionarlo. Pero, en todo caso, se debe prescindir del estudio de la relación jurídica sustancial que vincule al actor y al demandado, pues ese análisis constituye una cuestión relativa al fondo del asunto, que corresponde decidir exclusivamente al órgano jurisdiccional y no al tribunal de competencia, porque si éste lo hiciera, estaría prejuzgando y haciendo uso de una facultad que la ley no le confiere, dado que su decisión vincularía a los órganos jurisdiccionales en conflicto. Este modo de resolver el conflicto competencial trae como consecuencia que el tribunal competente conserve expedita su jurisdicción, para resolver lo que en derecho proceda.”

Bajo este contexto la excepción de incompetencia interpuesta por el apoderado legal del [*****] es **infundada**, toda vez que atento a las prestaciones que reclama y a los hechos que expone el accionante en su escrito inicial de demanda, en los que refiere que con fecha treinta de enero de dos mil catorce, en SUBASTA PUBLICA fue rematado en primera almoneda por la tesorería municipal de Emiliano Zapata,

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Morelos, dentro del procedimiento administrativo de ejecución número [*****], promovido por dicha tesorería municipal en contra del Ciudadano [*****], el inmueble propiedad del último de los mencionados, identificado como vivienda número veinte, Manzana siete (romano) del condominio denominado "CUARENTA Y SIETE", prototipo "DX-9.00X15.00-3R-2N-65.845" del Conjunto Urbano de Interés Social y Popular denominado "[*****]", construido sobre la Fracción "B", resultante de la división en dos fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión de setenta y ocho parcelas, ubicadas en el "[*****]", Municipio de Emiliano Zapara, Morelos, inmueble que fue adjudicado al del [*****].

Señalando el accionante que dicho remate y adjudicación se llevó a cabo sin que se le hiciera saber del mismo, sin respetar su derecho de preferencia para adquirir el inmueble descrito en párrafos precedentes, ya que se encuentra en posesión del inmueble rematado, debido a que desde al año dos mil diez, dicho bien raíz le fue dado en arrendamiento por su propietario [*****]; y que por lo tanto le asiste el derecho tanto establecido en el

artículo 1972 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Para acreditar su dicho adjunto a su demanda inicial el contrato de arrendamiento que corre agregado a fojas 32 a la 35 del testimonio que fue remitido a esta alzada para la sustanciación de la incompetencia planteada, celebrado entre el actor [*****] y el diverso codemandado [*****].

De los hechos narrados por el accionante se advierte que se actualiza lo previsto por los artículos 1788, 1789, 1790, 1792 y 1793, del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, de los que se advierte que el derecho del tanto es un derecho presencial que a la letra dicen:

"...ARTICULO 1788.- DERECHO PREFERENCIAL POR EL TANTO EN LA COMPRAVENTA. *Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa.*

"ARTICULO 1789.- PLAZOS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO POR EL TANTO. *El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble,*

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el plazo de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia."

**"ARTICULO 1790.-
CONOCIMIENTO
FEHACIENTE EN FAVOR DEL
QUE GOZA DEL DERECHO
POR EL TANTO.** Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

**"ARTICULO 1792.-
SUBASTA PUBLICA DEL
BIEN OBJETO DEL
DERECHO.** Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacer saber al que goza de ese derecho, el día hora y lugar en que se verificará el remate."

**"ARTICULO 1793.-
CARACTER PERSONAL DEL
DERECHO POR EL TANTO.** El derecho adquirido por el pacto de preferencia es personal y no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute."

De los numerales antes transcritos se puede advertir que el derecho del tanto que demanda el actor se encuentra regulado por la legislación civil, por lo tanto, atendiendo a la naturaleza de la acción ejercitada se puede establecer que ésta es de carácter civil, por lo que **el órgano jurisdiccional competente para conocer y resolver de la misma es el juez civil de primera instancia en el Estado de Morelos.**

Máxime que el artículo, 1915 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos a letra dice: **"...DERECHOS PREFERENCIALES DEL ARRENDATARIO. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 1789 y 1790 de este Código..."**.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Luego entonces el ejercicio del **derecho del tanto** supone que la venta de un inmueble por parte del propietario cuando el inmueble se encuentra arrendado, es dar el "Arrendador" preferencia de la venta del inmueble arrendado al "Arrendatario", por sobre cualquier tercero extraño, debiendo notificarle al arrendatario el deseo de vender la propiedad para si es su deseo adquirirla, lo haga en primer término; de modo que, si la venta se realiza omitiendo la notificación aludida, resulta jurídicamente imposible el uso del derecho del tanto; más el desconocimiento y violación de este derecho engendran la **acción de retracto** que tiene por objeto en la vía judicial el respeto de dicho derecho, removiendo el obstáculo jurídico que implica la venta hecha al tercero sin dar debido aviso a quien gozaba de preferencia.

En este orden de ideas, se concluye que LA EXCEPCIÓN INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA en razón de la Materia, interpuesta por el apoderado general para pleitos y cobranzas del [*****], en contra del Juez [*****]; **ES IMPROCEDENTE;** en consecuencia, **el**

Juez [***], deberá seguir conociendo del juicio ORDINARIO CIVIL,** promovido por **[*****],** en contra de **[*****], [*****],** en el expediente **[*****].**

Lo anterior sin prejuzgar sobre la procedencia o improcedencia de la acción que intenta la parte actora, pues en todo caso eso será materia de análisis al momento de resolver en definitiva.

Por lo expuesto y fundado además en los artículos 1092 y 1093, del Código de Comercio, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO. Es **IMPROCEDENTE** la excepción de incompetencia por declinatoria que hicieran valer el apoderado general para pleitos y cobranzas del **[*****],** parte demandada en el juicio de origen en consecuencia;

SEGUNDO. El Juez **[*****],** deberá seguir conociendo del juicio **ORDINARIO CIVIL,** promovido por **[*****],** en contra de **[*****], [*****],** en el expediente **[*****].**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del Juez natural lo resuelto y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los **MAGISTRADOS** que integran la Sala Auxiliar del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Licenciada **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** Presidenta de la Sala; Licenciado **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO** Integrante y **ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ,** Integrante y Ponente en el presente asunto quienes actúan ante la Secretario de Acuerdos Licenciado **MARCO POLO SALAZAR SALGADO,** quien da fe.- - - - -

Las firmas que calzan, corresponden a la resolución del toca civil 633/2021-10. Expediente [*****] AGG/mrm*spc