

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

Cuernavaca, Mor; a Dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver los autos del Toca Civil número **648/2021-15**, formado con motivo de la **excepción de incompetencia** por declinatoria, interpuesta por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal del ***** demandado, en el juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** en contra de *****, *****, e *****, en el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, en el expediente **272/2021-1**, y:

R E S U L T A N D O:

1.- En la Vía Sumaria Civil el Ciudadano ***** demandó de *****, ***** e *****, las pretensiones señaladas en el

escrito inicial de demanda, las que deben tener aquí por íntegramente reproducidas.

2.- Mediante escrito exhibido con fecha 06 seis de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, el demandado ***** en su carácter de Apoderado Legal del *****, al contestar la demanda opuesta en su contra, interpuso la excepción de incompetencia por declinatoria.

3.- Por auto de 27 veintisiete de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, admitió la substanciación de la incompetencia, sin que se suspendiera el procedimiento.

4.- El 29 veintinueve de octubre de 2021 dos mil veintiuno, la Magistrada Ponente se avocó al conocimiento de la presente excepción de incompetencia por declinatoria, y se señaló fecha para la audiencia a que se refiere el artículo 43 de la Ley Adjetiva Civil, misma que se celebró a las 10 diez horas del día 29 veintinueve de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, habiendo comparecido únicamente el recurrente formulando sus alegatos, por ello se ordenó pasar los autos para resolver; y

CONSIDERANDO:

I.- Esta Segunda Sala del H. Tribunal Superior de justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto en término de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91, 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación a los artículos 2, 3 fracción I, y 44 de la Ley Orgánica del Poder judicial del estado de Morelos.

II.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 del Código Procesal Civil en vigor, se procede a resolver la cuestión de Incompetencia planteada por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal del *****, en su escrito de contestación de fecha 06 seis de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, en los términos siguientes:

En principio se precisa que ***** demanda de *****, ***** e ***** , las siguientes prestaciones:

"a).- LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD de los derechos de copropiedad que me corresponden del bien inmueble identificado como *****, así como la casa habitación en el existente marcada con el número *****, de la *****; con una superficie de *****; Debidamente inscrito en el ***** bajo el folio electrónico inmobiliario número *****; registrado ante la ***** con clave catastral número

*****, con las siguientes medidas y colindancias: *****.

b).- LA DIVISIÓN DE LA COSA COMUN- Es decir la división en partes iguales del *****, así como la casa habitación en el existente marcada con el número ***** de *****; con una superficie de *****; debidamente inscrito en el ***** bajo el folio electrónico inmobiliario número *****; registrado ante la ***** Morelos con cuenta clave catastral ***** con las siguientes medidas y colindancias: *****. y para el caso de que el inmueble materia de la litis no admita una cómoda división, ni se convenga a que copropietario se le deba adjudicar, solicito se proceda a la venta del mismo.

c).- Como consecuencia de la división, desincorporación, segregación y deslinde de la superficie de *** que corresponden al 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de copropiedad que tengo el suscrito sobre el bien inmueble mencionado en el inciso a).**

d).- La declaración judicial de que las nuevas colindancias que resulten de la extinción de la copropiedad deberán ser inscritas en el *** a favor del suscrito, por corresponder a una nueva propiedad.**

e).- La entrega de la posesión real, física y jurídica de la parte alícuota que me corresponda y que se me llegue a adjudicar, con motivo de la división del bien inmueble mencionado en el inciso a).

f).- El pago de daños y perjuicios ocasionados por la demandada en atención a que de manera arbitraria me ha impedido el uso y disfrute del bien inmueble materia de la litis, ya que cambio las chapas de la casa y no me ha permitido usar y disfrutar la cosa común desde hace más de 5 años, lo que se traducirá al equivalente del 50% de los meses de renta por todo el tiempo en que ha estado posesión de la totalidad del inmueble es decir desde el mes de julio de 2015 hasta que se me haga la entrega de la posesión de mi parte alícuota ya que al estar en posesión del mismo y no permitirme el uso disfrute de dicho bien me

privo de una ganancia lícita, la cual será cuantificada por peritos.

g).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio. Por lo que respecta AL *****

h).- LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD de los derechos de copropiedad que me corresponden del bien inmueble identificado como ***** , así como la casa habitación en el existente marcada con el número ***** , de la ***** Morelos; con una superficie de *****; Debidamente inscrito en el ***** bajo el folio electrónico inmobiliario número *****; registrado ante la ***** con clave catastral número ***** , con las siguientes medidas y colindancias: *****.

i).- LA DIVISIÓN DE LA COSA COMUN- Es decir la división en partes iguales del ***** , así como la casa habitación en el existente marcada con el número ***** , de *****; con una superficie de *****; debidamente inscrito en el ***** bajo el folio electrónico inmobiliario número *****; registrado ante la ***** , con cuenta clave catastral número ***** , con las siguientes medidas y colindancias: *****.

j).- Como consecuencia de la división, desincorporación, segregación y deslinde de la superficie de ***** , que corresponden al 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de copropiedad que tengo el suscrito sobre el bien inmueble mencionado en el inciso a).

k).- La declaración judicial de que las nuevas colindancias que resulten de la extinción de la copropiedad deberán ser inscritas en el ***** a favor del suscrito, por corresponder a una nueva propiedad.

l).- En cuanto a la forma proporcional del GRAVAMEN HIPOTECARIO la misma quedará sujeta a lo establecidos en las clausulas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, novena, décima, decima primera, decima segunda, decima tercera, decima cuarta, decima

quinta, decima sexta, decima séptima, decima octava y decima novena, del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha 18 de marzo de 2014 consignado en la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número *****, es decir respecto del hoy suscrito la cantidad de \$***** mismo que equivale a ***** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y por lo que respecta a la codemandada ***** la cantidad de \$***** que equivale a ***** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, debiéndose descontar obviamente las cantidades abonadas hasta el día de hoy por cada uno de los acreditados.”

Por lo que respecta al *****:

m).- La cancelación parcial del antecedente registral que tiene en sus archivos como resultado de la declaración judicial de extinción de copropiedad respecto del bien inmueble identificado como: *****, así como la casa habitación en el existente marcada con el número *****, de *****; con una superficie de *****; debidamente inscrito en el ***** bajo el folio electrónico inmobiliario número *****; registrado ante la ***** con cuenta clave catastral número *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****.

n).- Como consecuencia de la división, desincorporación, segregación y deslinde de la superficie que corresponden al 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de copropiedad del suscrito del bien inmueble mencionado, la inscripción en nuevos datos registrales en lo que se haga constar que el suscrito soy el propietario de la superficie de ***** parte alícuota que me corresponde.

o).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.”

Por otra parte, la parte **demandada** ***** , en su escrito de contestación de demanda interpuso la **excepción** de **incompetencia** bajo los siguientes **hechos**:

"PRIMERO.- Como refiere el actor en el asunto que nos ocupa, éste en compañía de la C. ***** celebró CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MUTUO CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA, ello a través de los créditos que otorga mi mandante y acordes a la propia Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y sus Reglamentarias, misma que se formalizó el día 18 de marzo de 2014, como consta en la documental pública ***** , Libro ***** , página ***** , pasada ante la fe pública del Lic. ***** , Titular de la Notaria Pública ***** .

SEGUNDO.- La firma del contrato antes referido por los CC. ***** y ***** , ambos en su calidad de COPROPIETARIOS del bien inmueble identificado como ***** , así como la casa habitación ***** y por otra parte el ***** , establecieron en las CLAUSULAS NO FINANCIERAS, en su apartado TERCERO, que las controversias, interpretación y jurisdicción lo serían los tribunales de la ***** .

CLAUSULAS NO FINANCIERAS

TERCERA.- INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.- Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en este instrumento, así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos LAS PARTES SE SOMETEN CON RENUNCIA EXPRESA DEL FUERO QUE LES CORRESPONDA O LLEGARE A CORRESPONDERLE POR CUALQUIERA RAZÓN A LAS LEYES Y A LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL.

TERCERO.- De lo anterior es de explorado derecho que dicha cláusula no limita o restringe de ningún modo el derecho del hoy actor, sin embargo lo limita a promoverla ante juzgados y

TOCA CIVIL NÚM. 648/2021-15.
EXPEDIENTE CIVIL NÚM: 272/2021-1.
JUICIO: SUMARIO CIVIL.
RECURSO: EXCEPCIÓN DE
INCOMPETENCIA.
MAGISTRADA PONENTE: GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN.

Tribunales con competencia territorial y jurisdicción dentro de la ***** y no así, como pretende ante Usted C. Juez.

CUARTO.- Es por ello que con fundamento en el artículo 41 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, opongo la EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA, solicitando a su señoría se abstenga de continuar conociendo del presente juicio, en atención a que la controversia suscitada y las que se deriven de la operación multicitada, se realicen en todo momento en los juzgados y tribunales de la *****.

QUINTO.- Toda vez que se desprende que la incompetencia por territorio, ya que por regla general el juez competente, es en el domicilio del demandado por lo tanto este Juzgado deberá declinar su jurisdicción al juez competente en la ***** , donde tiene su domicilio el ***** , aunado a que se pactó en el instrumento notarial ***** , Libro ***** pasada ante la fe pública del ***** , Titular de la Notaria Pública ***** , en su apartado de las CLAUSULAS NO FINANCIERAS, en el apartado TERCERO, por lo que deberá resolver la competencia por materia de esta excepción..”

Ahora bien, esta alzada destaca que la competencia es la porción de jurisdicción que la propia ley atribuye a los órganos jurisdiccionales para conocer de determinados juicios, esto es, hay una vinculación entre ambos conceptos, en virtud de que no se puede ser competente sin tener jurisdicción, siendo la competencia parte de dicha jurisdicción porque no abarca la primera totalmente a la última. Los límites objetivos de la jurisdicción pueden ser por territorio, por materia, por cuantía, por grado o por cualquier otra concreción que se establezca en las leyes correspondientes.

En efecto, el artículo **18** del Código
Procesal Civil en vigor dispone:

“Demanda ante órgano competente. 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.”

Por su parte, el artículo **23** del mismo
Ordenamiento Legal establece:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.

En tanto que el Ordinal **24** de la
Codificación en cita señala:

“Prórroga de competencia. La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas.”

Asimismo, el artículo **25** del mismo
Cuerpo de leyes establece:

“Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.”

También el Ordinal **34** de la Codificación
en cita señala:

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa. Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia;

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;

IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales.”

Asimismo, el artículo **681** del mismo Cuerpo de leyes refiere:

“. Procedencia de los juicios en que se ejercite la pretensión de división de cosa común. Las demandas sobre división de la cosa común o rescisión de cualquier otro condominio, deben promoverse contra todos los copropietarios, condóminos o coherederos, y contra los acreedores con derecho real sobre el bien inscrito en el Registro Público de la Propiedad, o que judicialmente haya reclamado sus créditos. Si el derecho a la división o rescisión no es cuestionado por las partes, la división podrá hacerse judicialmente, de acuerdo con las reglas de los procedimientos no contenciosos o extrajudicialmente ante Notario, si los bienes

fueron raíces, o ante un partidor que de común acuerdo designen las partes.”

Además, es menester señalar que el artículo **1075** del Código Civil establecen:

“NOCION DE COPROPIEDAD. Hay copropiedad cuando un bien, un derecho o una universalidad de bienes, derechos y obligaciones apreciables en dinero, pertenecen pro indiviso a dos o más personas.”

Por su parte el Ordinal **1076** de la Codificación en cita señala:

“DERECHO DE DIVISION VENTA. Los que por cualquier título tienen el dominio legal de un bien, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de bienes o por determinación de la Ley, el dominio es indivisible”

En tanto que el arábigo **1077** del mismo cuerpo de leyes establece:

“...INDIVISIBILIDAD DEL DOMINIO O BIEN EN LA COPROPIEDAD. Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no convienen en que sea adjudicado a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados...”

Ahora bien, atendiendo a las prestaciones reclamadas, los hechos vertidos por las partes así como de las documentales públicas fundatorias de la acción consistentes en: **escritura pública** número ***** de fecha 18 dieciocho de marzo del año 2014 dos mil catorce pasada ante la fe del

Licenciado *****, Titular de la Notaría Pública
***** que contiene entre otros actos jurídicos:
I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de
una parte, el señor ***** también conocido
como ***** y su esposa la señora
*****, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA"
y, de otra el señor ***** y la señora
***** en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA"
en copropiedad y por partes iguales **y certificado de
libertad o gravamen** de fecha 25 veinticinco de
mayo del año 2021 dos mil veintiuno expedido por el
***** en el que se advierte que aparecen como
propietarios del bien inmueble: ***** y
*****, documentales públicas a las cuales se
les concede valor probatorio conforme a los artículos
437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez
que fueron expedidas por autoridad pública en
ejercicio de sus funciones y de las cuales **se
desprende que el actor ***** junto con la
demandada ******* mediante escritura pública
número ***** de fecha 18 dieciocho de marzo
del año 2014 dos mil catorce, adquirieron en
copropiedad el bien inmueble identificado como
*****, así como la casa habitación en el
existente marcada con el número *****, de la
*****, respecto del cual, la parte actora
manifiesta que no es su deseo continuar en la
indivisión, por lo que solicita la extinción de la

copropiedad y como consecuencia la división de la cosa común; de la codemandada ***** solicita similares prestaciones en los términos convenidos, con deducción de las cantidades que han liquidado hasta el momento.

Por su parte, la demandada ***** por conducto de su Apoderado Legal al dar contestación a la demanda, esencialmente argumentó que el actor junto con la codemandada ***** celebraron CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MUTUO CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA respecto del bien inmueble que detalla la parte actora, ello a través del crédito que otorgó su mandante y que consta en la documental pública número ***** y que en dicho contrato se estableció la siguiente **cláusula**:

“INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN. - Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en este instrumento, así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos LAS PARTES SE SOMETEN CON RENUNCIA EXPRESA DEL FUERO QUE LES CORRESPONDA O LLEGARE A CORRESPONDERLE POR CUALQUIERA RAZÓN, A LAS LEYES Y A LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL...”

En razón de lo expuesto, podemos decir que los agravios vertidos por la parte demandada ***** son **fundados, pero inoperantes**, son

fundados en el sentido de que le asistente la razón por cuanto a que se configura la sumisión expresa de las partes ante los Tribunales de la mencionada entidad federativa ya que las partes renunciaron a la aplicación de las leyes y jurisdicción que por razón de la ubicación del inmueble o domicilio de los demandados le pudiera corresponder.

Ello porque del contrato fundatorio de la acción se desprende de forma clara y precisa que existió sometimiento expreso por las partes a la jurisdicción de los Tribunales de la *****, como se desprende de la anterior transcripción.

Pero son inoperantes porque para resolver la excepción en estudio se toman en consideración los siguientes datos:

a).- La acción intentada por la parte actora ***** es una acción de copropiedad la cual se encuentra dentro de las acciones reales que versa sobre la existencia y disolución de una copropiedad y que se pretende la división de un bien inmueble común ubicado en el *****.

b).- El contrato se celebró en una Notaria situada bajo la jurisdicción de la *****.

c).- El domicilio de las partes que designaron en la escritura pública: el actor ***** y la demandada ***** el domicilio en que se encuentra situado el bien inmueble, esto es *****.

d).- El ***** tiene su domicilio en *****.

e).- El ***** el domicilio de las partes que designaron en la escritura pública es ***** , pero **también tiene domicilio en** *****.

Datos que evaluados llevan a considerar que, de declarar eficaz la cláusula que pactaron las partes, respecto a la renuncia y sometimiento expreso al Tribunal que pactaron, resulta perjudicial para las partes actor ***** y la demandada ***** , quienes tendrían que litigar en un lugar distinto a: **a)** .- Al que viven, **b).**- Se celebró el contrato, y **c).**- Se encuentra la cosa inmueble, lo que resultaría costoso porque tendrían que trasladarse a la ***** aunado a que redundaría en el impedimento o denegación de acceso a la justicia, lo que va en contra de un derecho humano a recibir justicia pronta y expedita en términos de lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, relacionado con el

artículo 34 Fracción III del Código Procesal Civil en vigor que claramente establece: que es órgano judicial competente por razón de territorio:

“ El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles.”

Así como lo dispuesto por el Ordinal 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece:

“..Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Entonces, conforme a dichos datos expuestos y a las disposiciones citadas, permiten arribar a la conclusión que no resulta eficaz la cláusula pactada por las partes, por lo que, el juez competente

sería el de la ubicación del bien inmueble, ahora bien, dicha determinación no vulnera el principio de igualdad de las partes, en virtud de que si la parte codemandada ***** en el contrato base señaló como domicilio el ubicado en *****, también lo es que, cuenta con oficinas en la *****, por lo que no acarrea un grave perjuicio económico el que tenga que litigar el Asunto de ***** al lugar donde se encuentra el bien inmueble, que pertenece a la Jurisdicción de *****.

Entonces este tribunal de segunda instancia considera improcedente la excepción de incompetencia hecha valer por el recurrente Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal del ***** consecuentemente lo correcto y apegado a derecho es que la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial siga conociendo del presente asunto.

Apoya a lo anterior, el siguiente criterio Publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 21, Agosto de 2015, Tomo III, consultable en la página 2162, Tipo: Aislada, Materia: Constitucional, Civil, Tesis: I.3o.C.221 C (10a.) Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Registro digital: 2009756, cuyo rubro y texto indica:

TOCA CIVIL NÚM. 648/2021-15.
EXPEDIENTE CIVIL NÚM: 272/2021-1.
JUICIO: SUMARIO CIVIL.
RECURSO: EXCEPCIÓN DE
INCOMPETENCIA.
MAGISTRADA PONENTE: GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN.

“.. COMPETENCIA. LOS CONFLICTOS QUE SE SUSCITEN RESPECTO DE BIENES INMUEBLES, SE REGIRÁN POR LA LEY SUSTANTIVA DEL LUGAR DE SU UBICACIÓN, CON INDEPENDENCIA DE QUE LAS PARTES SE SOMETAN EXPRESAMENTE A LA COMPETENCIA DE DETERMINADOS TRIBUNALES (ARTÍCULO 121, FRACCIONES I Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS). El artículo 121, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que las leyes de un Estado sólo tienen efectos en su propio territorio y que los conflictos que se susciten respecto de bienes inmuebles, se regirán por la ley del lugar de su ubicación. Luego, si las partes en un contrato se sometieron expresamente a la competencia de determinados tribunales y el inmueble materia de la litis tiene su ubicación en distinto Estado al señalado por la competencia, en términos de lo dispuesto por el artículo citado, la controversia se debe regir por la ley sustantiva del lugar de su ubicación. Es así, porque la prescripción en el cobro de rentas reclamadas y sus aumentos, es un derecho sustantivo que debe ser regulado por la legislación de la entidad en la que se ubica el bien inmueble materia del contrato base de la acción. El derecho sustantivo es el que trata sobre el fondo de la cuestión, reconociendo derechos y obligaciones, motivo por el cual la institución de la prescripción pertenece a esta clase de derechos. En tanto que la norma procesal va encaminada a resolver el conflicto, como conjunto de operaciones dentro del proceso. Bajo este contexto, si en el caso el hecho generador de las obligaciones cuyo cumplimiento se demandó, se verificó en su totalidad en el Estado de México, sólo que por razón de competencia correspondió conocer del litigio a los órganos jurisdiccionales del Distrito Federal, es inconcuso que la legislación que se debió aplicar, en cuanto al derecho sustantivo, era la del Estado de México y no la del Distrito Federal, porque dicho precepto constitucional así lo autoriza. De modo que la Sala incurrió en un error formal al citar disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, cuando el aplicable es el Código Civil del Estado de México, teniendo en cuenta que tanto por disposición constitucional los actos públicos, registros y procedimientos

judiciales, llevados a cabo en una entidad federativa, tendrán entera fe y crédito en cualquier otra, como que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación...”

Así como la siguiente tesis publicada en Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 31, Junio de 2016, Tomo I, consultable en la página 691, Tipo: Aislada, Materia: Civil, Tesis: 1a. CLX/2016 (10a.), Décima Época, Instancia: Primera Sala, Registro digital: 2011833, cuyo rubro y texto indica:

“DERECHO REAL DE HIPOTECA. La hipoteca, al ser un derecho real, implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado que comprende la acción persecutoria y, por ser de garantía, también involucra el derecho de disposición y preferencia en el pago. Ahora bien, este poder jurídico constituye un gravamen sobre un bien ajeno, el cual trasciende la relación personal de crédito, es decir, que es oponible a cualquier persona que adquiera el inmueble, siempre que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad; por tanto, el bien sigue sujeto a la hipoteca aunque pase a poder de un tercero ajeno a la relación que tienen el acreedor hipotecario y el deudor que constituyó la hipoteca; de ahí que la acción hipotecaria podría ejercitarse contra cualquier adquirente. Así, al tratarse de un derecho de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero y, en ese sentido, el poder jurídico que su titular (el acreedor hipotecario) ejerce sobre él, se realiza de forma indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, el acreedor hipotecario puede exigir judicialmente el pago del crédito garantizado por el bien hipotecado.”

En esas condiciones, es indudable que el Juez Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, con sede en

TOCA CIVIL NÚM. 648/2021-15.
EXPEDIENTE CIVIL NÚM: 272/2021-1.
JUICIO: SUMARIO CIVIL.
RECURSO: EXCEPCIÓN DE
INCOMPETENCIA.
MAGISTRADA PONENTE: GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN.

***** está investida de competencia legal para conocer del juicio de mérito.

Por lo antes expuesto y con fundamento además en las disposiciones contenidas en los artículos 18, 21, 23, 26, y 29 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO: Se declara IMPROCEDENTE la Declinatoria de Jurisdicción promovida por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal del ***** parte demandada; en consecuencia,

SEGUNDO: El Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, con sede en Xochitepec, Morelos, deberá seguir conociendo del presente asunto.

TERCERO: **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE,** envíese testimonio de esta resolución al Juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S I, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable

TOCA CIVIL NÚM. 648/2021-15.
EXPEDIENTE CIVIL NÚM: 272/2021-1.
JUICIO: SUMARIO CIVIL.
RECURSO: EXCEPCIÓN DE
INCOMPETENCIA.
MAGISTRADA PONENTE: GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN.

Tribunal Superior de Justicia en el Estado Libre y Soberano de Morelos, M. en D. **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES**, Presidente de Sala; Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**, Integrante; M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, Integrante y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, quien da fe.

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil número **648/2021-15**, del expediente **272/2021-1.GJS.mal.erc**.