



**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

Cuernavaca, Morelos, a once de mayo de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** de nueva cuenta para resolver los autos del toca civil número **993/2019-12**, formado con motivo de la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA EN RAZÓN DEL TERRITORIO**, dentro del juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por la **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\*** en el expediente **246/19-1**, y **en cumplimiento a la ejecutoria de amparo 121/2020** dictada el trece de noviembre de dos mil veinte, por el Juez Tercero de Distrito en el Estado de Morelos, con residencia en Cuernavaca, Morelos; y,

**R E S U L T A N D O S :**

1. Con auto fechado el nueve de abril del dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora **\*\*\*\*\*** por conducto de su apoderada legal **\*\*\*\*\***, demandando en la vía especial hipotecaria de **\*\*\*\*\***, el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, de fecha nueve de marzo de dos mil seis, entre otras prestaciones.

2. El demandado **\*\*\*\*\***, al producir contestación a la demanda entablada en su contra, hizo valer la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio.

3. Mediante auto de veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, la juez natural ordenó remitir a esta Alzada el testimonio correspondiente para la substanciación de la incompetencia.

4. Llegados los autos a este Ad quem, en acuerdo del veinticinco de octubre de dos mil diecinueve la ponencia respectiva se avocó al conocimiento y trámite de la excepción de incompetencia, señalando día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos referida en el artículo 43 del Código Procesal Civil en vigor.

5. Agotado el procedimiento correspondiente, esta Segunda Sala del Primer Circuito Judicial en el Estado, en los autos del Toca civil **993/2019-12**, con fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, resolvió:

*“PRIMERO.- Se declara **infundada** la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio, planteada por el demandado \*\*\*\*\*.*

***SEGUNDO.-** La Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, con sede en Jiutepec, Morelos, **es competente** para conocer del juicio especial hipotecario promovido por **la apoderada legal del \*\*\*\*\***, en contra de \*\*\*\*\* , respecto del inmueble consistente en \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\*.*

***TERCERO.-** La Juez natural, debe continuar conociendo de la tramitación del juicio aludido en el punto anterior hasta su total conclusión.*

***CUARTO.-** Con testimonio del presente fallo, remítanse los autos al juzgado de origen, háganse las anotaciones en el libro de gobierno correspondiente y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.”*



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

3

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

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

6. Inconforme el demandado excepcionista \*\*\*\*\* , promovió juicio de amparo, del índice del Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Morelos, con número **121/2020**, mismo que fue resuelto el trece de noviembre de dos mil veinte, en cuyo resolutive dice:

*“ÚNICO. La Justicia de la Unión ampara y protege a la quejosa \*\*\*\*\* , respecto del acto de las autoridades precisados en la parte considerativa de este fallo...”*

La protección constitucional se concede para el efecto de que:

*“...Deje insubsistente la resolución de tres de diciembre de dos mil diecinueve, dictado en el toca civil 993/2019-12, derivado del juicio especial hipotecario 246/2019, y con plenitud de jurisdicción, emita otra, en la que al resolver sobre la excepción de incompetencia interpuesto (Sic) por el quejoso \*\*\*\*\* , purgue los vicios de forma apuntados en esta sentencia, y dé contestación a los argumentos hechos valer por el quejoso en la excepción de incompetencia planteado, esto es, atendiendo al principio de exhaustividad cuya desatención fue evidenciada en este considerando, y justifique cómo es que arriba a la decisión apuntada.”*

7. En cumplimiento a dicha ejecutoria, esta Alzada mediante acuerdo de fecha **seis de mayo de dos mil veintiuno**, dejó insubsistente la resolución dictada por esta Segunda Sala, el día tres de diciembre de dos mil diecinueve, avocándose a emitir una nueva, al tenor del siguiente:

**CONSIDERANDOS:**

I. Con fundamento en el artículo 192 de la Ley de Amparo Reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada el dos de abril de dos mil trece, vigente y aplicable al presente asunto; se procede a dar cumplimiento a la misma, en los siguientes términos:

II. El fallo protector de la justicia federal a favor del amparista \*\*\*\*\*, tiene sustento en el QUINTO considerando de la ejecutoria que se cumplimenta, en la cual el Juzgador Federal sostuvo que:

*"...QUINTO. Estudio del asunto. El impetrante del amparo expresó los conceptos de violación que aparecen insertos en el escrito de demanda, los cuales se tienen por reproducidos en este apartado, en aras del principio de economía procesal y en relación con lo dispuesto por la Tesis de Jurisprudencia 2a./J. 58/2010 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación con el rubro: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN." Ahora bien, el quejoso aduce, sustancialmente, que la determinación de la responsable de declarar infundada la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio, realiza una inexacta interpretación de la cláusula Vigésima novena del contrato de apertura de crédito, donde se estableció que las partes convienen en someterse a las leyes vigente en el Distrito Federal o a los tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de la escritura, así la responsable debe analizar en su integridad dicha cláusula, al no hacerlo viola en su perjuicio lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional. Es pertinente transcribir en lo que interesa la resolución de tres de diciembre de dos mil diecinueve al tenor siguiente: ". Cuernavaca, Morelos, a tres de diciembre de dos mil diecinueve. Vistos para resolver los autos del toca civil 993/2019-12,. RESULTANDO: 1. Con auto fechado el nueve de abril del dos mil diecinueve, se tuvo a la parte*

**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**

actora \*\*\*\*\* por conducto de su apoderada legal demandando en la vía especial hipotecaria de \*\*\*\*\* el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, de fecha nueve de marzo de dos mil seis, entre otras prestaciones. 2. El demandado \*\*\*\*\* al producir contestación a la demanda entablada en su contra, hizo valer la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio. 3. Mediante auto de veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, la juez natural ordenó remitir a esta alzada el testimonio correspondiente para la substanciación de la incompetencia. 4. Llegados los autos a este ad quem, en acuerdo de veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, la ponencia respectiva, se avocó al conocimiento. 5. El diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, tuvo lugar la audiencia de pruebas y alegatos, quedando constancia que el excepcionista \*\*\*\*\* no compareció. Así también, que la actora en lo principal compareció por medio de su representante legal., quien ofreció documental privada consistente en testimonio de las actuaciones de origen correspondiente a los autos del expediente 246/2019-1, con las cuales se ordenó tomar en consideración al momento de resolver; concluida la substanciación. CONSIDERANDOS: I. Esta Segunda Sala. es competente para resolver el presente recurso en términos de lo dispuesto por el artículo 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3, fracción I, 4, 5, fracción I, 15, 43 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; . II. El demandado \*\*\*\*\* en escrito de veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, aclara su excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio, en los siguientes argumentos: ".si bien es cierto en la cláusula VIGÉSIMA NOVENA del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, se estableció que "las partes expresamente convienen en someterse a las leyes vigente en el Distrito Federal y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la jurisdicción de los tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora", también lo es, que la defensa y excepción consistente incompetencia en razón de territorio, se hace consistir en que este H. Juzgado es incompetente para conocer del presente asunto, en virtud de que las partes expresamente convinieron en someterse a las leyes vigentes en el Distrito Federal y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal. Sin embargo, no pasa desapercibido que de igual forma se estableció que "a

elección de la actora", del cual para que pueda ser a elección de la actora, las partes deben someterse tácitamente, esto es, mi patrocinado se debió someter a la jurisdicción de este H. Juzgado, situación que no aconteció así. A mayor abundamiento, el artículo 34 del Código Procesal civil vigente en el Estado dispone lo siguiente: ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: XVI.- Cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor. Por lo anterior, es evidente que no se cumple el supuesto para que el actor pueda elegir que órgano es competente para conocer del presente juicio, pues no existen varios demandados, motivo por el cual, se solicita se remitan los presentes autos al superior jerárquico,. III. Este tribunal de alzada considera infundada la excepción de incompetencia, por las siguientes razones. La parte actora \*\*\*\*\* , presentó escrito de demanda ante el Juez Civil competente del Noveno Distrito en el Estado, con sede en Jiutepec, Morelos, reclamando de \*\*\*\*\* , como pretensiones: (transcribe). Adjuntando entre otros, como documento basal de la acción, la escritura 45,054 que contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado el nueve de marzo de dos mil seis, del cual se colige, que el bien inmueble consistente en \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\* -materia del pacto- se localiza dentro de la jurisdicción del Noveno Distrito Judicial en el Estado, con sede en Jiutepec, Morelos. Así también, que existe una sumisión expresa de las partes contratantes para someterse a la jurisdicción de los Jueces, Tribunales y leyes del antes distrito Federal hoy Ciudad de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto del presente, esto a elección de la parte actora, así como que la parte demandada renunció a los que pudieran corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa respecto de todo lo relativo al cumplimiento e interpretación del contrato, o para dirimir cualquier controversia que surgiera, como se advierte de la cláusula vigésima novena del contrato basal de crédito simple con garantía hipotecaria que se transcribe a continuación: ".VIGESIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCION. Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes vigentes en el Distrito Federal y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los

**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**

tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que el "TRABAJADOR" (y, en su caso, su cónyuge) renuncia (n) a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento, de la ubicación de inmueble objeto del mismo o de su nacionalidad o por cualquier otra causa, pudiera corresponder." Por otra parte, el demandado excepcionista aduce que el juez de la ciudad de México es competente para conocer del presente asunto, argumentando que con fecha nueve de marzo de dos mil seis, la actora en lo principal en su carácter de fiduciaria y la demandada como adquirente firmaron el contrato en el cual entre otras cosas pactaron, que para cualquier controversia derivada del convenio las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales del antes Distrito Federal hoy Ciudad de México o del fuero común de que la parte actora elija; como se desprende del texto de la cláusula que a la letra dice: (transcribe). Así, en primer término, conviene decir que de la cita textual del ordinal 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que la intención perseguida por el Constituyente fue crear tribunales dotados de jurisdicción. Artículo 17... Sobre ese tópico, el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, refiere: Artículo 18.- 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. (.). Artículo 23. Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio. (.). Artículo 24. 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. Artículo 25. 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. Artículo 34. Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: (.). 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; (.)". En el mismo tema el Código de Procedimiento Civiles del Distrito Federal -hoy Ciudad de México- dispone: Artículo 143.- Toda demanda debe formularse ante juez competente. Artículo 144.- La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio. Artículo 149.- La competencia por razón del territorio y materia son las únicas que se pueden prorrogar, salvo que correspondan al fuero federal. (.). Artículo 152.- Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente el fuero que la ley les concede, y se sujetan a la competencia del juez en turno del ramo correspondiente. Artículo 156.- Es Juez competente: III. El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles.*

*Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles; (.). De la intelección de los preceptos legales transcritos se advierte la similitud de las legislaciones de ambas entidades a saber: -Toda demanda deberá formularse ante el Juez Civil competente, la cual se determinará por materia, cuantía, grado o territorio; -Será competente el juez da de la circunscripción territorial en que se ubica el inmueble, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. -La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y respecto a determinados asuntos; y, -Existe 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. Bajo ese contexto, es incuestionable que la jurisdicción por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por así permitirlo los artículos 24 y 149 de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos y del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, respectivamente. Empero, tales preceptos quedan restringidos según lo prevén los ordenamientos que estipulan: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 40. Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, laica y federal, compuesta por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, y por la Ciudad de México, unidos en una federación establecida según los principios de esta ley fundamental. Artículo 121.- En cada entidad federativa se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos*



**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**

actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes: (.) II.- Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación. Código civil del Distrito Federal, hoy Ciudad de México. Artículo 6. La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero. Artículo 10. Contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario. Código Civil para el Estado Libre y soberano de Morelos Artículo 3.- Los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Morelos, y los bienes muebles que en él se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aun cuando los dueños no sean mexicanos, ni morelenses, ni vecinos del Estado. Artículo 10. La voluntad de los particulares no puede eximir la observancia de la Ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros. La renuncia prevista en el párrafo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia. Artículo 11. De los actos contrarios a las leyes prohibitivas o de interés público. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la Ley específicamente ordene lo contrario. Artículo 12.- Ignorancia y practica contraria a la ley. (.) Contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario. Ocurre así, como se colige de los artículos 6 y 10 de la ley sustantiva de la actual Ciudad de México, así como, los ordinales 10 y 12 del Código Civil de Morelos, en relación con los numerales 40 y 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que si bien es cierto que la voluntad de los particulares debe regir en los actos en que intervengan, ésta no puede eximirse de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, pues sólo pueden abandonarse los derechos privados que no afecten directamente el interés público y siempre que tal abandono no perjudique a terceros, dado que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de beneficio público serán nulos, y como en el caso se trata de un inmueble ubicado en \*\*\*\*\*- las controversias que se susciten con relación a éste, deben decidirse conforme a las disposiciones locales de ésta última Entidad, porque el artículo 3 del ordenamiento civil preinserto, así lo establece y porque

*tiene preponderante aplicación el repetido artículo 121 constitucional en cuanto dispone que las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser aplicadas fuera de él; que los bienes inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación; y que las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo disponen sus propias leyes. Disposiciones que se complementan con las contenidas en el artículo 32 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que se refieren a las competencias entre los tribunales de dos o más Estados, disponiendo que "cuando las leyes de los Estados cuyos jueces compitan tengan la misma disposición respecto del punto judicial controvertido, conforme a ellos se decidirá la competencia"; en tanto que el artículo 33 establece que "En caso de que aquellas leyes estén en conflicto las competencias que promuevan los jueces de un Estado a los de otro, se decidirán con arreglo a la sección segunda de este capítulo", rigiéndose entonces por el artículo 24 fracción II, que define la competencia por el tribunal del lugar de ubicación de la cosa, tratándose de acciones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento. Entonces, si las codificaciones de los Estados cuyos jueces compiten establecen que es juez competente el de la ubicación de la cosa, cuando se ejecuta una acción real sobre bienes inmuebles tiene que resolverse la competencia de acuerdo con el artículo 32 del Código Federal de Procedimientos Civiles, y fincarse en el juez del Estado donde se encuentra el bien inmueble. En concordancia con lo anterior, puede citarse las tesis aisladas que tiene aplicación: COMPETENCIA POR SUMISIÓN. HIPOTECAS. (transcribe). COMPETENCIA. LOS CONFLICTOS 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). (transcribe). Ahora bien, retomando lo previsto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, por cuanto a que la competencia de los tribunales se determinará por territorio, por la materia, la cuantía y el grado; y en lo que corresponde al asunto que se analiza, es innegable que derivado de las pretensiones reclamadas, estamos ante un*

**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**

juicio de naturaleza civil - materia- y que atendiendo al monto de lo reclamado en el inciso B) del libelo inicial de demanda que asciende. - cuantía- en términos del artículo 1º del Código Procesal Civil de la Entidad, en relación con los numerales 2, 3 fracción III, 67, fracción I y 75 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, compete conocer a un juez de primera instancia - grado-. En lo que toca a la competencia por territorio en el Estado de Morelos, . Por ello, la competencia del presente asunto, recae en un Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado. IV. En corolario, es infundada la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio, hecha valer por el demandado SERGIO DOMÍNGUEZ MIRANDA. El Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, con sede en Jiutepec, Morelos, es competente para conocer del juicio especial hipotecario promovido por la apoderada legal del ." El concepto de violación es fundado, en la medida en que como afirma el quejoso, la autoridad responsable infringió el principio de exhaustividad previsto en el artículo 17 Constitucional, porque no se pronunció en relación con los argumentos planteados por el quejoso al interponer la excepción de incompetencia por territorio, así como también infringió el principio de legalidad previsto en el artículo 16 constitucional porque no justificó los motivos por los que arribó a declarar infundada la excepción planteada. Orienta lo anterior, por analogía, la jurisprudencia IV.2o.T. J/44, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Cuarto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo XXI, marzo de dos mil quince, en la página 959, con registro 179074, de rubro y texto siguientes: "CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD, PRINCIPIOS DE. SUS DIFERENCIAS Y CASO EN QUE EL LAUDO INCUMPLE EL SEGUNDO DE ELLOS. Del artículo 842 de la Ley Federal del Trabajo se advierte la existencia de dos principios fundamentales o requisitos de fondo que deben observarse en el dictado del laudo: el de congruencia y el de exhaustividad. El primero es explícito, en tanto que el segundo queda imbíbido en la disposición legal. Así, el principio de congruencia está referido a que el laudo debe ser congruente no sólo consigo mismo, sino también con la litis, tal como haya quedado establecida en la etapa oportuna; de ahí que se hable, por un lado, de congruencia interna, entendida como aquella característica de que el laudo no contenga resoluciones o afirmaciones que se contradigan entre sí y, por otro, de congruencia externa, que en sí atañe a la concordancia que debe haber

*con la demanda y contestación formuladas por las partes, esto es, que el laudo no distorsione o altere lo pedido o lo alegado en la defensa sino que sólo se ocupe de las pretensiones de las partes y de éstas, sin introducir cuestión alguna que no se hubiere reclamado, ni de condenar o de absolver a alguien que no fue parte en el juicio laboral. Mientras que el de exhaustividad está relacionado con el examen que debe efectuar la autoridad respecto de todas las cuestiones o puntos litigiosos, sin omitir ninguno de ellos, es decir, dicho principio implica la obligación del juzgador de decidir las controversias que se sometan a su conocimiento tomando en cuenta los argumentos aducidos tanto en la demanda como en aquellos en los que se sustenta la contestación y demás pretensiones hechas valer oportunamente en el juicio, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate. Por tanto, cuando la autoridad laboral dicta un laudo sin resolver sobre algún punto litigioso, en realidad no resulta contrario al principio de congruencia, sino al de exhaustividad, pues lejos de distorsionar o alterar la litis, su proceder se reduce a omitir el examen y pronunciamiento de una cuestión controvertida que oportunamente se le planteó, lo que permite, entonces, hablar de un laudo propiamente incompleto, falto de exhaustividad, precisamente porque la congruencia -externa- significa que sólo debe ocuparse de las personas que contendieron como partes y de sus pretensiones; mientras que la exhaustividad implica que el laudo ha de ocuparse de todos los puntos discutibles. Consecuentemente, si el laudo no satisface esto último, es inconcuso que resulta contrario al principio de exhaustividad que emerge del artículo 842 de la Ley Federal del Trabajo, traduciéndose en un laudo incompleto, con la consiguiente violación a la garantía consagrada en el artículo 17 de la Constitución Federal". Para corroborar lo anterior, es necesario tener en cuenta lo previsto en los artículos 18, 23, 24, 25, 34 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, los cuales establecen lo siguiente: "Artículo 18.- 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. (.). Artículo 23. Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio. (.). Artículo 24. Prórroga de competencia. La competencia por razón de*

**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**

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. Artículo 25. 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. Artículo 34. Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: (.) 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; (.)". Los artículos trascritos prevén los requisitos que debe fijar la autoridad para resolver una excepción de incompetencia. Por su parte la cláusula Vigésima novena del contrato base de la acción escritura 45,054, que contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado el nueve de marzo de dos mil seis, establece: "VIGESIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCION. Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes vigentes en el Distrito Federal y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que el "TRABAJADOR" (y, en su caso, su cónyuge) renuncia (n) a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento, de la ubicación de inmueble objeto del mismo o de su nacionalidad o por cualquier otra causa, pudiera corresponderle." De la transcripción del acto reclamado, permite corroborar que la autoridad responsable al dictar el acto reclamado no dio contestación a la manifestación planteada por el quejoso al contestar la demanda donde hace valer la excepción de incompetencia, lo que a su vez se traduce en una indebida fundamentación y motivación. Lo anterior es así, puesto que se tiene que si bien la Sala responsable abordó el estudio de la excepción de incompetencia planteada, por el quejoso en el escrito de contestación de la demanda, lo cierto es que ello lo hizo de forma inadecuada, puesto que dicha autoridad no expuso con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que

*tuvo en consideración para arribar a la conclusión mencionada en párrafos precedentes, o los motivos por los cuales no entró al análisis de los argumentos expuestos por el quejoso relativos a que en cuanto a la competencia de las autoridades, las partes contratantes se sujetaron a lo previsto en la cláusula Vigésima novena del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, que se contiene en la escritura pública 45,054, no abordó el planteamiento que hace la parte quejosa respecto a dicha cláusula vigésima novena, en que las partes se sujetaron al fuero de los tribunales judiciales ahora de la Ciudad de México. En efecto, del análisis de la resolución reclamada, se advierte que la Sala responsable se limitó a realizar un estudio comparativo en cuanto al tema, de las legislaciones civiles del Estado de Morelos con la correspondiente de la Ciudad de México, aplicables, a fin de poder dirimir la competencia de la autoridad que deba conocer y resolver el asunto, concluyendo que corresponde seguir conociendo del asunto al Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, de conformidad con la ubicación del inmueble ubicado \*\*\*\*\* ubicado \*\*\*\*\*.* Sin embargo, la autoridad responsable si bien en su determinación citó el agravio del demandado ahora quejoso, respecto al contenido de la cláusula vigésima novena del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria en la escritura pública 45,054, no realizó pronunciamiento respecto a que existe sumisión expresa de las partes contratantes para someterse a la jurisdicción de los Jueces, Tribunales y leyes del antes Distrito Federal hoy Ciudad de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de la excepción de incompetencia, esto a elección de la parte actora, empero, que a su consideración en cuanto a esto último no se acredita que la actora pueda elegir el tribunal competente, así como que la parte demandada renunció a los que pudieran corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa respecto de todo lo relativo al cumplimiento e interpretación del contrato, o para dirimir cualquier controversia que surgiera, así, no justificó en momento alguno de la resolución cómo es que arribó a la conclusión apenas precisada y como es que los numerales que citó como fundamento encuentran adecuación entre los motivos aducidos, pues tampoco explicó si la competencia era porque así la eligió el actor, o porque el inmueble se ubica en la jurisdicción de la autoridad judicial local, atendiendo a lo manifestado por el demandado ahora quejoso en el sentido que la parte actora no cuenta

**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**

*con apoyo legal para poder a su decisión que autoridad resulta competente para conocer del juicio hipotecario. Se insiste, la responsable no se pronunció en relación con los planteamientos de inconformidad que en su momento se externaron por parte del aquí quejoso al interponer la excepción de incompetencia por territorio. En consecuencia, al no haber externado la responsable pronunciamiento alguno que ponga de manifiesto la procedencia o improcedencia de los argumentos expuestos por el quejoso en el escrito de contestación de demanda al hacer valer la excepción de incompetencia por territorio, en especial al no analizar el contenido de la cláusula Vigésima novena del contrato de apertura de crédito, al exponer una vez realizado el estudio comparativo de la legislación civil local y de la Ciudad de México, que por territorio, resulta competente la autoridad del fuero local, donde se ubica el inmueble motivo del contrato de apertura de crédito, y, limitarse a exponer que la excepción de incompetencia resulta infundada sin atender que en la cláusula de mérito las partes se sujetaron al contenido en la misma, se concluye que el acto reclamado infringe en perjuicio del quejoso, los principios de exhaustividad y legalidad jurídica que deben imperar en toda determinación jurisdiccional, acorde a lo previsto en los artículos 16 y 17 de la Carta Magna. Lo anterior, no puede ser de otra manera si se tiene en cuenta que los gobernados deben de contar con los elementos suficientes para su defensa y es obligación de las autoridades responsables dar contestación a todos y cada uno de los planteamientos hechos por los promoventes, en apoyo de sus pretensiones y fundar y motivar debidamente sus determinaciones, y no al juzgador de amparo en la sentencia constitucional, a quien no le está permitido sustituirse a la autoridad responsable, ni aun aduciendo cuestiones de economía procesal, dado que con su actuar estaría completando o integrando el acto combatido, obligando a los quejosos a defenderse, además de lo determinado por la autoridad responsable, de lo dicho por el Juez constitucional; circunstancia que resulta absurda y contraria a la lógica jurídica y técnica del juicio de amparo, en virtud de que ésta no es una segunda o ulterior instancia en la que se reasuma jurisdicción, sino un medio extraordinario de defensa constitucional. Así lo establece la jurisprudencia IX.2o.J/14, publicada en la página 59 del Apéndice 82 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que indica: "JUEZ DE DISTRITO, EN SU RESOLUCION NO PUEDE SUPLIR LAS DEFICIENCIAS EN EL FUNDAMENTO Y MOTIVACION DEL ACTO DE LA AUTORIDAD*

*RESPONSABLE. El juez de Distrito y, en general, la autoridad de amparo, no puede subsanar las deficiencias de motivación y fundamento legales de que adolezca el acto emitido por una autoridad, porque el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, exige que sea la autoridad competente quien funde y motive debidamente su resolución; por tanto, para considerar que es constitucional el acto reclamado, no basta que existan las circunstancias específicas y las razones particulares o causas inmediatas que se puedan tener en consideración para la emisión de dicho acto de autoridad y que estén vigentes las disposiciones legales aplicables a ellas ya que, para ese efecto, es necesario, además, que tales datos se mencionen con toda precisión en el documento mismo que contiene el acto de autoridad y no en otro diverso, mucho menos, en la resolución dictada en el juicio de amparo cuyo análisis debe referirse, específicamente, a la satisfacción de esos requisitos. Consecuentemente, no es correcto que al resolver el juicio de garantías, la autoridad de amparo, motu proprio, exprese las consideraciones de motivación y fundamento que no se contienen en el acto reclamado, para concluir, con base en ellas, que dicho acto de autoridad está apegado a las normas que lo rigen, pues, con ese proceder, aparte de agravar la situación jurídica del quejoso, suple la deficiencia legal de ese acto, el cual, lejos de ser corregido por la potestad de amparo, debe ser anulado por ésta mediante sentencia que conceda la protección constitucional."*

**III.** Esta Segunda Sala del Primer Circuito Judicial en el Estado, es competente para conocer y fallar el recurso, en términos de lo preceptuado por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado, y con apoyo en los numerales 2, 3, fracción I, 4, 5, fracción I, 37 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 27, 28, 31 y 32 de su reglamento publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número tres mil setecientos cincuenta y nueve.





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

17

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

IV. El demandado \*\*\*\*\* , en escrito de veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve aclara y formula su excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio, en los siguientes argumentos:

*“...Si bien es cierto que en la cláusula **VIGÉSIMA NOVENA** del Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, se estableció que “las partes expresamente convienen en someterse a las leyes vigentes en el Distrito Federal y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la jurisdicción de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora”, también lo es, que la defensa y excepción consistente incompetencia en razón de territorio, se hace consistir en que este H. Juzgado es incompetente para conocer del presente asunto, en virtud de que **las partes expresamente convinieron en someterse a las leyes vigentes en el Distrito Federal y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal.***

*Sin embargo, no pasa desapercibido que de igual forma se estableció que “a elección de la actora”, del cual para que pueda ser a elección de la actora, las partes deben someterse tácitamente, esto es, mi patrocinado se debió someter a la jurisdicción de este H. Juzgado, situación que no aconteció así.*

*A mayor abundamiento, el artículo 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado dispone lo siguiente:*

*ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*XVI.- Cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor.*

*Por lo anterior, es evidente que no se cumple el supuesto para que el actor pueda elegir que órgano es competente para conocer el presente juicio, pues no existen varios demandados, motivo por el cual, se solicita se remitan los presente autos al superior jerárquico, a efecto de que se substancie y se resuelva la excepción de incompetencia en razón de territorio.”*

V. Este Tribunal de Alzada considera **infundada** la excepción de incompetencia, por las siguientes razones.

La parte actora \*\*\*\*\*, presentó escrito de demanda ante el Juez Civil competente del Noveno Distrito Judicial en el Estado, con sede en Jiutepec, Morelos, reclamando de \*\*\*\*\*, como pretensiones:

**A).- La declaración Judicial que emita su señoría en el sentido de declarar el **VENCIMIENTO ANTICIPADO del plazo para el pago total del crédito** otorgado a el demandado **C. \*\*\*\*\*** a favor de nuestra representada, en virtud del incumplimiento del demandado a su obligación de pago contraída en el contrato base de la acción, lo cual quedara debidamente acreditado durante la secuela procesal.**

**B).- El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 01 DE FEBRERO DE 2019 a la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día 01 DE FEBRERO DE 2019, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo.**

**C).- El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 01 DE FEBRERO DE 2019, la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de Intereses Ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al hoy demandado. Prestación exigida conforme con el contrato base de la acción, cantidad que se acredita con el certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello en donde señala los intereses ordinarios no cubiertos cuyo cómputo es hasta el día 01 DE FEBRERO DE 2019, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.**

**D).- El pago de los **intereses moratorios** no cubiertos sobre saldos insolutos, mismos que se cuantificaran en ejecución de sentencia, tasa resultante de sumar la tasa anual del \*\*\*\*\* y la Tasa Anual de Interés Ordinario que sea aplicable, de acuerdo a lo establecido en el documento exhibido como base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente asunto.**



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

19

Toca civil: 993/2019-12.

Expediente Número: 246/19-1

Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

*E).- La declaración judicial que emita su señoría en el sentido de **hacer efectiva la garantía hipotecaria** constituida en favor de nuestra representada, en el contrato base de la acción, **únicamente para el caso de que la parte demandada no cumpla con su obligación de pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios.***

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

Adjuntando entre otros, como documento basal de la acción, la escritura 45,054 cuarenta y cinco mil cincuenta y cuatro que contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado el nueve de marzo de dos mil seis, del cual se colige, que el bien inmueble consistente en Casa \*\*\*\*\* ubicado en el poblado de \*\*\*\*\* –materia del pacto- se localiza dentro de la jurisdicción del Noveno Distrito Judicial en el Estado, con sede en Jiutepec, Morelos. Así también, que existe una sumisión expresa de las partes contratantes para someterse a la jurisdicción de los Jueces, Tribunales y leyes del antes Distrito Federal hoy Ciudad de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes en dicha Ciudad o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto del presente, esto a elección de la parte actora, así como que la parte demandada – \*\*\*\*\* y en su caso su esposa- renunciaron a la aplicación de las leyes o jurisdicción de cualquier otro tribunal que pudieren corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa respecto de todo lo relativo al cumplimiento e interpretación del contrato, o para dirimir cualquier controversia que surgiera, como se advierte de la cláusula vigésima novena del contrato basal que se transcribe a continuación:

**“...VIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.** *Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes vigentes en el Distrito Federal y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que el “TRABAJADOR” (y, en su caso, su cónyuge) renuncia(n) a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento, de la ubicación de inmueble objeto del mismo o de su nacionalidad o por cualquier otra causa, pudiera corresponderle.”*

Por otra parte, el demandado excepcionista aduce que el Juez de la Ciudad de México es competente para conocer del presente asunto, argumentando que con fecha nueve de marzo de dos mil seis, la actora en lo principal en su carácter de fiduciaria y la demandada como adquirente firmaron el contrato en el cual entre otras cosas pactaron, que para cualquier controversia derivada del convenio las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales del antes Distrito Federal hoy Ciudad de México o del fuero común de que la parte actora elija; como se desprende del texto de la cláusula antes transcrita y que para que dicha hipótesis se configure las partes deben someterse tácitamente, esto es, que el demandado debió sujetarse a la jurisdicción del Juzgado de origen, circunstancia que no aconteció amén de que no se cumpla con lo previsto en la fracción XVI del artículo 34 del Código adjetivo de la materia supracitado, es decir, no existen



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

21

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

varios demandados ni tienen diversos domicilios, para que el órgano jurisdiccional competente sea a elección del actor.

Atento a lo anterior, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo esta Sala considera que los argumentos hechos valer por el quejoso al plantear la excepción de incompetencia son **fundados pero insuficientes** por una parte y por otra **infundados** amén de que adverso a lo que alega en el caso concreto si bien pactaron **someterse expresamente** a las leyes vigentes y a la jurisdicción de los tribunales competentes en la hoy Ciudad de México antes Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubica el inmueble objeto del contrato basal a elección de la parte actora, así mismo el demandado como su esposa renunciaron clara y terminantemente a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración del citado acto jurídico, de la ubicación de inmueble objeto del mismo o de su nacionalidad o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles como lo prevé el artículo 25 del Código Adjetivo Civil vigente en esta entidad federativa. Sin embargo, dicha sumisión no se configura si es la voluntad de uno de los contratantes la que determina la elección del lugar de la presentación de la demanda como acontece en la especie, en que fue el actor \*\*\*\*\* , a través de su apoderada legal quien decidió que es competente el Juez de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado.

Lo anterior es así, ya que para que se configure válidamente esa sumisión expresa, es necesario que exista la voluntad de las partes, en el sentido de renunciar al fuero que la ley les concede; que se haga la designación de los tribunales competentes con la condición de que sean únicamente, los del domicilio de cualquiera de las partes, los del lugar del cumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas y los de la ubicación de la cosa. Aunado a lo anterior, para la configuración de un pacto de sumisión expresa, no debe dejarse a elección de sólo una de las partes la ciudad en donde reside el tribunal que será competente, porque un señalamiento en esos términos, dista mucho de ser una designación precisa del Juez a que alude el citado artículo 25<sup>1</sup>, ya que éste busca el equilibrio procesal entre ambas partes y la certidumbre de saber cuáles tribunales conocerán, llegado el caso, de las controversias que se susciten. Por ello, el hecho de que se deje al arbitrio de sólo uno de los contratantes el lugar o ciudad de los juzgadores que serán competentes, sin que la contraparte pueda elegir, impide la configuración del pacto de sumisión pues, suponer lo contrario, sería admitir que la parte ajena a la elección, tendría que solicitarle a su contraparte, previamente a la interposición de la demanda, que ésta designase la ciudad donde debe presentar la demanda. Luego, es evidente que en ese supuesto se rompe todo equilibrio procesal y/o contractual e, inclusive, va contra la máxima relativa a que el cumplimiento

---

<sup>1</sup> ARTÍCULO 25.- 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.



**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

de un contrato no puede quedar a elección de uno de los contratantes.

Nutre la precisión realizada, en el sentido de que no se configura la sumisión expresa cuando solo una de las partes elige el lugar de presentación de la demanda, el criterio aislado cuyo tenor es:

**PACTO DE SUMISIÓN EXPRESA. NO SE CONFIGURA SI SE DEJA A LA VOLUNTAD DE SÓLO UNO DE LOS CONTRATANTES, LA ELECCIÓN DEL LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.**<sup>2</sup> De conformidad con los artículos **1090, 1092, 1093 y 1104 del Código de Comercio**, los dos últimos vigentes hasta el 10 de enero de 2014, en materia mercantil la competencia territorial es prorrogable, en el entendido de que las partes, al concertar un acto jurídico y a través del denominado "pacto de sumisión" están en aptitud de someterse a los tribunales de un determinado lugar para el supuesto de que se presente alguna controversia entre ellas. Para que se configure válidamente esa sumisión expresa, es necesario que exista la voluntad de las partes, en el sentido de renunciar al fuero que la ley les concede; que se haga la designación de los tribunales competentes con la condición de que sean únicamente, los del domicilio de cualquiera de las partes, los del lugar del cumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas y los de la ubicación de la cosa. Aunado a lo anterior, para la configuración de un pacto de sumisión expresa, no debe dejarse a elección de sólo una de las partes la ciudad en donde resida el tribunal que será competente, porque un señalamiento en esos términos, dista mucho de ser una designación precisa del Juez a que alude el citado artículo 1093, ya que éste busca el equilibrio procesal entre ambas partes y la certidumbre de saber cuáles tribunales conocerán, llegado el caso, de las controversias que se susciten. Por ello, el hecho de que se deje al arbitrio de sólo uno de los contratantes el lugar o ciudad de los juzgadores que serán competentes, sin que la contraparte pueda elegir, impide la configuración del pacto de sumisión pues, suponer lo contrario, sería admitir que la parte ajena a la elección, tendría que solicitarle a su contraparte, previamente a la

<sup>2</sup> Registro 2010710, Décima Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 25, diciembre de 2015, Tomo II, página 1293, Tesis Aislada materia Civil.

interposición de la demanda, que ésta designase la ciudad donde debe presentar la demanda. Luego, es evidente que en ese supuesto se rompe todo equilibrio procesal y/o contractual e, inclusive, va contra la máxima relativa a que el cumplimiento de un contrato no puede quedar a elección de uno de los contratantes.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 298/2015. Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores. 11 de junio de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretario: Tomás Zurita García.

En las relatadas condiciones la hipótesis de la sumisión expresa no se configura, sin que pase inadvertido para este Cuerpo Tripartito que contrario a lo que el recurrente alega no se sometieron expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México ni a sus Leyes **sino de forma optativa** acordaron que a elección del actor podían también someterse a la jurisdicción del lugar en que se ubica el inmueble objeto del contrato materia de controversia, sin embargo; en el caso en estudio no es dable jurídicamente el supuesto de esa sumisión expresa dadas las circunstancias ya expuestas máxime que se faltaría al equilibrio procesal y/o contractual como antes se señaló, de ahí lo **fundado pero insuficientes** de sus argumentos.

Bajo esa óptica resulta necesario observar el **principio de exactitud en el lugar de pago en tratándose de contratos de apertura de crédito garantizados con una hipoteca** como lo es en el caso concreto, principio que tiene un doble interés: el procesal, que nos permite determinar la competencia del Juez para demandar en los casos de incumplimiento, y el sustantivo, que se refiere al lugar en que





**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

deberá efectuarse el cumplimiento de la obligación. La exactitud en el aspecto sustantivo en cuanto al lugar, significa cumplir la obligación en el sitio fijado en un acto jurídico o en un contrato, o a falta de estipulación, en la forma que determine el Código Civil. En este sentido, el citado ordenamiento jurídico estatuye diferentes reglas, según se trate de prestaciones referentes a inmuebles, o que comprendan cosas muebles. Tratándose de prestaciones relativas a inmuebles, si las partes no indican el lugar en que la obligación deba cumplirse, ésta se realizará en el lugar de ubicación de la cosa, por lo que, cuando en el referido contrato no se indique el lugar en que la obligación deba cumplirse, el pago se realizará en el lugar de ubicación de la cosa, a diferencia de lo que ocurre en los casos de prestaciones referentes a cosas muebles, en que se sigue la regla general del domicilio del deudor.

Fortalece lo señalado, respecto del lugar en que se hará exigible una prestación relativa a un inmueble, el criterio aislado que se transcribe a continuación:

**PRINCIPIO DE EXACTITUD EN EL LUGAR DE PAGO, EN TRATÁNDOSE DE CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO GARANTIZADOS CON UNA HIPOTECA CUANDO LAS PARTES NO CONVIENEN DÓNDE DEBERÁ EFECTUARSE.**<sup>3</sup> Los artículos 2082 y 2083 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, establecen el principio de exactitud en el lugar de pago, que tiene un doble interés: el procesal, que nos permite determinar la competencia del Juez para demandar en los casos de incumplimiento, y el sustantivo, que se refiere al lugar en que deberá efectuarse el cumplimiento de la obligación. La exactitud en el aspecto sustantivo en cuanto al lugar,

<sup>3</sup> Registro 194013, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, mayo de 1999, página 1057, Tesis Aislada materia Civil.

significa cumplir la obligación en el sitio fijado en un acto jurídico o en un contrato, o a falta de estipulación, en la forma que determine el Código Civil. En este sentido, el citado ordenamiento jurídico estatuye diferentes reglas, según se trate de prestaciones referentes a inmuebles, o que comprendan cosas muebles. Tratándose de prestaciones relativas a inmuebles, si las partes no indican el lugar en que la obligación deba cumplirse, ésta se realizará en el lugar de ubicación de la cosa, por lo que, si en términos de lo dispuesto en el artículo **72 de la Ley de Instituciones de Crédito**, una institución de crédito ejerce la acción especial hipotecaria, a fin de hacer efectiva la garantía de un contrato de apertura de crédito, esto es, la prestación relativa a un inmueble, cuando en el referido contrato no se indique el lugar en que la obligación deba cumplirse, el pago se realizará en el lugar de ubicación de la cosa, a diferencia de lo que ocurre en los casos de prestaciones referentes a cosas muebles, en que se sigue la regla general del domicilio del deudor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 8463/98. Bancrecer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bancrecer. 25 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Ramón Alberto Montes Gómez.

Por otra parte, respecto a que no se da la sumisión tacita a que alude el inconforme debido a que no existen varios demandados con domicilios diversos como lo establece la fracción XVI del artículo 34 del Código Procesal Civil vigente, razón por la cual es imposible que la parte actora haya elegido la autoridad jurisdiccional que debió conocer de la controversia planteada, deviene en **infundado** cuenta habida de que esa regla es general y en la especie debe aplicarse la regla especial de competencia territorial prevista en la fracción III del dispositivo legal en cita, cuyo tenor es el siguiente:

**ARTÍCULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:



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

27

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1

Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

...

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;

Énfasis añadido por esta Alzada

Amén de lo señalado, si la principal acción intentada no es personal, sino real, conforme lo establece el diverso artículo 2359<sup>4</sup> del Código Civil vigente en el Estado de Morelos consecuentemente adverso a lo que argumenta el recurrente la autoridad jurisdiccional que debe conocer de la problemática planteada al Juzgado de origen, lo es la del lugar en donde se ubica el bien inmueble, toda vez que no puede abandonarse a la voluntad de una sola parte la elección de la autoridad competente para conocer el asunto pues de hacerlo se rompería con el principio de equidad contractual, razón por la cual en el caso concreto no puede aplicarse una regla general en materia de competencia sino la especial, que la legislación establece en tratándose de derechos reales relativos a un bien inmueble.

De lo hasta aquí precisado, esta Sala revisora colige que en el caso origen de la sentencia motivo de estudio, **no se pudo configurar la hipótesis de la sumisión expresa, amén de que no puede recaer en una sola de las partes contratantes la elección de la autoridad que ha de conocer**

<sup>4</sup> ARTICULO 2359.- NOCION LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.

**del asunto porque se violentaría el equilibrio procesal como ya fue precisado en líneas anteriores y al ser una acción real la que se ejercita -hipoteca- respecto del bien inmueble objeto de controversia es incuestionable que la autoridad competente lo es la del lugar en que se ubica dicho bien, atento a la regla especial sobre competencia territorial, por lo que en consonancia a lo precisado, conviene decir que de la cita textual del ordinal 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que la intención perseguida por el Constituyente fue crear tribunales dotados de jurisdicción.**

**Artículo 17.** Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

Las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias. En la materia penal regularán su aplicación, asegurarán la reparación del daño y establecerán los casos en los que se requerirá supervisión judicial.

Las sentencias que pongan fin a los procedimientos orales deberán ser explicadas en audiencia pública previa citación de las partes.

Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

La Federación, los Estados y el Distrito Federal garantizarán la existencia de un servicio de defensoría pública de calidad para la población y asegurarán las condiciones para un servicio profesional de carrera para los defensores. Las percepciones de los defensores no podrán ser inferiores a las que correspondan a los agentes del Ministerio Público.

Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil.”



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

29

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

Sobre ese tópico, el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, refiere:

**Artículo 18.- 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.  
[...]

**Artículo 23.- Criterios para fijar la competencia.** La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio [...]

**Artículo 24.- 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.

**Artículo 25.- 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.

**Artículo 34.- Competencia por razón de territorio.** Es órgano judicial competente por razón de territorio:  
[...]

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; [...]"

Énfasis agregado por esta Alzada.

En el mismo tema, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal –hoy Ciudad de México- dispone:

**Artículo 143.** Toda demanda debe formularse ante juez competente.

**Artículo 144.** La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

**Artículo 149.** La competencia por razón del territorio y materia son las únicas que se pueden prorrogar, salvo que correspondan al fuero federal.[...]

**Artículo 152.** Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente el fuero que la ley les concede, y se sujetan a la competencia del juez en turno del ramo correspondiente.

**Artículo 156.** Es Juez competente:

[...]

III.- **El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles.** Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles;

[...]

De la intelección de los preceptos legales transcritos, se advierte la similitud de las legislaciones de ambas entidades, a saber:

- Toda demanda deberá formularse ante el Juez Civil competente, la cual se determinará por materia, cuantía, grado o **territorio**;

- Será competente el Juez de **la circunscripción territorial en que se ubica el inmueble, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles.**

- **La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito** y respecto a determinados asuntos; y,



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

31

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1

Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

- Existe 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.

Bajo ese contexto, es incuestionable que la jurisdicción por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por así permitirlo los artículos 24 y 149 de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos y del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, respectivamente.

Empero, tales preceptos quedan restringidos según lo prevén los ordenamientos que estipulan:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**Artículo 40.** Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, laica y federal, compuesta por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, y por la Ciudad de México, unidos en una federación establecida según los principios de esta ley fundamental.

**Artículo 121.** En cada entidad federativa se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

[...]

II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

Código Civil del Distrito Federal, hoy Ciudad de  
México.

**Artículo 6.** La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.

**Artículo 10.** Contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de  
Morelos:

**Artículo 3.-** Condición jurídica de los bienes ubicados en el Estado de Morelos. Los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Morelos, y los bienes muebles que en él se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aun cuando los dueños no sean mexicanos, ni morelenses, ni vecinos del Estado.

**Artículo 10.-** Obligatoriedad jerárquica de la ley civil. La voluntad de los particulares no puede eximir la observancia de la Ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros. La renuncia prevista en el párrafo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia.

**Artículo 11.-** De los actos contrarios a las leyes prohibitivas o de interés público. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley específicamente ordene lo contrario.

**Artículo 12.-** Ignorancia practica contraria a la ley [...] Contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario.





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

33

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

Ocurre así, como se colige de los artículos 6 y 10 de la ley sustantiva de la actual Ciudad de México, así como, los ordinales **10** y **12** del Código Civil de Morelos, en relación con los numerales **40** y **121** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que si bien es cierto que la voluntad de los particulares debe regir en los pactos en que intervengan, ésta no puede eximirse de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, pues sólo pueden abandonarse los derechos privados que no afecten directamente el interés público y siempre que tal abandono no perjudique a terceros, dado que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de beneficio público serán nulos, y como en el caso se trata de un inmueble ubicado en \*\*\*\*\*- las controversias que se susciten con relación a éste, deben decidirse conforme a las disposiciones locales de ésta última Entidad, porque el artículo **3** del ordenamiento civil preinserto, así lo establece y porque tiene preponderante aplicación el repetido artículo **121** Constitucional en cuanto dispone: *que las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser aplicadas fuera de él; que los bienes inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación; y que las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo disponen sus propias leyes.*

Disposiciones que se complementan con las contenidas en el artículo **32 del Código Federal de**

**Procedimientos Civiles**, que se refieren a las competencias entre los Tribunales de dos o más Estados, disponiendo que *“Cuando las leyes de los Estados cuyos Jueces compitan tengan la misma disposición respecto del punto judicial controvertido, conforme a ellos se decidirá la competencia”*; en tanto que el artículo 33 establece que *“En caso de que aquellas leyes estén en conflicto las competencias que promuevan los Jueces de un Estado a los de otro, se decidirán con arreglo a la sección segunda de este capítulo”*, rigiéndose entonces por el artículo 24, fracción II, que **define la competencia por el Tribunal del lugar de ubicación de la cosa, tratándose de acciones reales sobre inmuebles** o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento.

Entonces, si las codificaciones de los Estados cuyos Jueces compiten establecen que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, cuando se ejecuta una acción real sobre bienes inmuebles **tiene que resolverse la competencia de acuerdo con el artículo 32 del Código Federal de Procedimientos Civiles, y fincarse en el Juez del Estado donde se encuentra el bien inmueble.**

En concordancia con lo anterior, pueden citarse las tesis aisladas que tiene aplicación:

**COMPETENCIA POR SUMISION. HIPOTECAS.** Según la legislación civil, los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de terceros, y por lo mismo el que adquiriera bienes sujetos a gravamen hipotecario, queda sujeto a las condiciones estipuladas en la escritura de constitución del gravamen, pues viene a ser

**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**

un causahabiente del propietario que lo constituyó, y en consecuencia lo obligan todas las estipulaciones consignadas en el contrato, dado que la escritura hipotecaria no puede ser modificada por el solo hecho de que los bienes hipotecarios pasen a poder de terceros, puesto que un contrato no puede modificarse, sino por el consentimiento de los contratantes. Ahora bien, si los demandados al adquirir parte de los bienes hipotecados a favor del actor, los adquirieron sujetos al gravamen hipotecario constituido sobre ellos, y por lo mismo quedaron sujetos a las estipulaciones de la escritura constitutiva del gravamen, y como en ella, en una cláusula los contratantes se sometieron a la jurisdicción y competencia de las autoridades de determinada ciudad para la interpretación y cumplimiento del contrato, este sometimiento obliga también a los promoventes de la inhibitoria, y resulta competente para conocer del juicio hipotecario, el Juez ante el que se presentó la demanda, de acuerdo con lo dispuesto en los Códigos de Procedimientos Civiles de los Jueces que compiten que establecen que es Juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente, cuando se trata de fuero renunciable y en el caso si lo es, por tratarse de jurisdicción territorial.

Competencia 96/59. Suscitada entre el Juez Sexto de lo Civil de la Ciudad de México, Distrito Federal y el Juez Segundo del Ramo Civil de la Ciudad de Durango, Estado de Durango. 27 de junio de 1961. Unanimidad de dieciocho votos. Ponente: José Castro Estrada.

**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. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Ahora bien, retomando lo previsto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, por cuanto a que la competencia de los Tribunales se determinará por territorio, por la materia, la cuantía y el grado; y en lo que corresponde al asunto que se analiza, es innegable que derivados de las pretensiones reclamadas, estamos ante un juicio de naturaleza civil **–materia–** y que atendiendo al monto de lo reclamado en el inciso **B)** del libelo inicial de demanda que asciende a más de \*\*\*\*\* **–cuantía–**, en términos del artículo 1o. del Código Procesal Civil de la Entidad, en relación con los numerales 2, 3 fracción III, 67, fracción I y 75 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Artículo 2.- Corresponde al Poder Judicial del Estado, en los términos de la Constitución Política local, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del fuero común, lo mismo que en los asuntos de orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción, así como el de regular su administración. VINCULACION.- Remite a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.

Artículo 3.- La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce por: [...]III.- Los Juzgados de Primera Instancia; [...]



**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

competente conocer a un juez civil de primera instancia **–grado–**. En lo que toca a la competencia por **territorio** en el Estado de Morelos, con base al “Acuerdo de Pleno del día once de julio del dos mil”,<sup>6</sup> publicado en periódico oficial “Tierra y Libertad” de fecha seis de septiembre del año dos mil, y atendiendo que el inmueble objeto del contrato cuyo vencimiento anticipado se pretende, consiste en la Casa \*\*\*\*\* se ubica en \*\*\*\*\* , competente al Juez del Noveno Distrito Judicial en materia civil, con sede en Jiutepec, Morelos.

Por ello, la competencia del presente asunto, recae en un Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado.

**VI.** En corolario, es **infundada** la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio, hecha valer por el demandado \*\*\*\*\* .

---

Artículo 67.- Son Jueces de primera instancia los siguientes:

I.- Civiles; 68,

Artículo 68.- Corresponde a los Jueces de primera instancia del ramo civil:

I.- Conocer de todos los asuntos de su competencia que se susciten en sus respectivos distritos, sobre:

[...]

B).- Juicios de naturaleza civil o mercantil, con excepción de aquellos a que se refiere el capítulo VII del Libro Quinto del Código Procesal Civil;

II.- En general, conocer en primera instancia de todos los asuntos civiles que correspondan a su jurisdicción; son excepción a esta regla, los casos de urgencia, los de excusas, los de recusación y aquellos asuntos civiles en que las partes se sometan expresamente a su jurisdicción;

[...]

Artículo 75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos: I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;

[...]

<sup>6</sup> **Artículo 1º.**- Para el ejercicio de la función jurisdiccional por los Jueces de Primera Instancia, el Estado de Morelos se divide en los siguientes distritos judiciales:

A).- En materia civil habrá nueve distritos judiciales integrados en la siguiente forma:

I.- PRIMER DISTRITO.- Comprende los municipios de Cuernavaca, Huitzilac y Tepoztlán, con cabecera en Cuernavaca.

El Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, con sede en Jiutepec, Morelos, **es competente** para conocer del juicio especial Hipotecario promovido por **la apoderada legal del \*\*\*\*\***, en contra de \*\*\*\*\* , respecto del inmueble consistente en Casa \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\*; juzgador que debe continuar conociendo de la tramitación del juicio hasta su total conclusión.

Por lo que **en cumplimiento a la ejecutoria de amparo indirecto recaída en el juicio 121/2020** pronunciada por el Juzgado Tercero de Distrito del Décimo octavo Circuito, y además por lo expuesto y fundamentado, es de resolverse y se,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Se declara **infundada** la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio, planteada por el demandado \*\*\*\*\* .

**SEGUNDO.-** La Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, con sede en Jiutepec, Morelos, **es competente** para conocer del juicio especial hipotecario promovido por **la apoderada legal del \*\*\*\*\*** , respecto del inmueble consistente en \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\* , por las razones expuestas en la par te considerativa del presente fallo.



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

39

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

**TERCERO.-** La Juez natural, debe continuar conociendo de la tramitación del juicio aludido en el punto anterior hasta su total conclusión.

**CUARTO.-** Remítase copia autorizada de la presente resolución al Juzgado Tercero de Distrito del Decimoctavo Circuito, con residencia en Cuernavaca, Morelos, para que se le haga del conocimiento del cumplimiento a la ejecutoria de amparo concedida.

**QUINTO.-** Con testimonio del presente fallo, remítanse los autos al juzgado de origen, háganse las anotaciones en el libro de gobierno correspondiente y en el momento oportuno archívese el presente Toca civil como asunto totalmente concluido.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y  
CÚMPLASE.**

**ASÍ,** por **unanimidad** lo resolvieron y firman los Magistrados Integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** Integrante, **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** Integrante de la Sala quien cubre la Ponencia

Toca civil: 993/2019-12.  
Expediente Número: 246/19-1  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

número uno conforme a la sesión de pleno extraordinario de fecha treinta y uno de julio del año dos mil veinte, así como la prórroga de dicho despacho mediante sesiones de pleno extraordinarias de data veintiocho de octubre, del siete de diciembre del dos mil veinte y veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno; y **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala y Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos de la Sección de Amparos Mixta, Licenciada **Diana Cristal Pizano Prieto**, con quien actúan y da fe.