



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

1  
TOCA CIVIL: 217/2021-1  
EXP. NÚM. S/N FOLIO 579 (577)  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: SUMARIO CIVIL  
CONFLICTO DE **COMPETENCIA**  
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

**H. H. Cuautla, Morelos; a dieciséis de  
noviembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del **Toca Civil 217/2021-1**, formado con motivo del *conflicto competencial* por razón de **cuantía** surgida entre el **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial** y el **Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos**, en los autos del juicio interpuesto en la vía **SUMARIA CIVIL** sobre **INCUMPLIMIENTO** y **RECISIÓN DE CONTRATO**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , bajo el número de folio **579**; y,

#### **RESULTANDO:**

1.- Mediante acuerdo de fecha **tres de septiembre de dos mil veintiuno**, el **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado**, desechó de plano la demanda promovida por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , interpuesta en la vía **SUMARIA CIVIL** sobre **INCUMPLIMIENTO** y **RECISIÓN DE CONTRATO**, aludiendo lo siguiente:

*"...Atento a su contenido, **no ha lugar a admitir a trámite la presente demanda** en razón de que la promovente en sus pretensión(SIC) señala la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que celebro con fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* 1, de la colonia \*\*\*\*\* , de esta ciudad en la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* pesos 00/100 M.N.), de renta mensual, cantidad que al computarse por doce meses (un año), da como resultado la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) de la cual este Órgano Jurisdiccional, no es competente para conocer del mismo, en virtud de lo siguiente:*

*En primer lugar, es de observarse que la competencia, se encuentra regulada en lo que establece el numeral 23 del Código Procesal Civil*

vigente en el Estado, que señala los siguientes criterios:

**LA CUANTÍA,**

**EL GRADO**

**EL TERRITORIO.**

Disposición que se relaciona con el diverso numeral 31 del mismo Cuerpo de Leyes, el que de forma específica establece los criterios para la fijar la cuantía en tratándose de asuntos de arrendamiento, el cual al efecto se transcribe:

**"... Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en presentaciones periódicas, se computara el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trata solo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomaran estas como base para fijar cuantía..."**

Por lo tanto, partiendo de los hechos invocados por la promovente, del que solicita la terminación por rescisión del contrato base de la acción, así como el pago de las prestaciones periódicas, como lo es la renta mensual, que incluso asciende a la cantidad de \*\*\*\*\* determinar la cuantía no es el monto total de las pensiones rentísticas adeudas, sino la prestación de la terminación del arrendamiento por rescisión a falta de pago de la renta: de ahí, que este Órgano Jurisdiccional, determina que aun y que la cantidad señalada como adeudo, rebase el límite para que este Juzgado conozca de dicho asunto, debe acatarse a lo dispuesto por las hipótesis legales del numeral transcrito, y tomar como base la cantidad que se pacto como renta mensual de \$\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), y de acuerdo a la descripción del arábigo transcrito, al computarse la cantidad en mención por doce meses (un año), asciende a la cantidad de \$\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) cantidad de la cual este Órgano Jurisdiccional, no es competente para conocer del mismo, si atendemos a lo dispuesto por el precepto 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, que establece:

"Los jueces menores conocerán de los siguientes asuntos: I. todos los procedimientos **cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el salario mínimo general vigente en el estado de Morelos**, 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 discutan derechos reales, quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condiciones de las personas y los juicios universales".

Ahora bien, la unidad de medida y actualización, es a razón de \*\*\*\*\* pesos 62/100 M.N.) que multiplicados por mil doscientas veces dan como resultado la cantidad de \$\*\*\*\*\* PESOS 001/100 M.N.), lo que trae como consecuencia, que la competencia 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

3

TOCA CIVIL: 217/2021-1  
EXP. NÚM. S/N FOLIO 579 (577)  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: SUMARIO CIVIL  
CONFLICTO DE **COMPETENCIA**  
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

este Órgano Jurisdiccional sea a partir de la cantidad mencionada en último término y la señalada como arrendamiento durante un año, materia de la pretensión de la demanda, es inferior a la señalada para que este Tribunal pueda ser competente, en esas condiciones, en aras de la buena administración de justicia y en obvio de mayores dilaciones procesales, **se desecha de plano la presente demanda por incompetencia por razón de la cuantía.-**

En consecuencia de lo anterior, previas las anotaciones en el Libro de Gobierno, remítase la presente demanda al Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, para que se avoque al conocimiento de la misma..."

2.- Así las cosas, por auto de fecha **diez de septiembre de dos mil veintiuno**, el **Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos**, negó la competencia planteada, exponiendo lo siguiente:

"...Ahora bien, del escrito de demanda que suscribe la accionante \*\*\*\*\* se advierte que en la vía sumaria demanda el INCUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DEL CONTRATO DE FECHA TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO, reclamando como suerte principal la cantidad de **\$\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.)** por concepto del importe de tres años de rentas vencidas y no pagadas, respecto del bien inmueble ubicado en **CALLE \*\*\*\*\***

En ese contexto, se advierte con toda claridad que **éste Juzgado no es competente para conocer de la demanda, toda vez que se exigen prestaciones de carácter principal, es decir, las rentas atrasadas y vencidas por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.), cantidad que es superior a la cuantía máxima que conoce este Juzgado, que corresponde a \$\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.);** aunado a que, tratándose de arrendamiento, para determinar la competencia por cuantía se debe atender a las prestaciones vencidas; esto es, al reclamo como suerte principal; **lo que excluye la regla prevista al inicio del párrafo segundo del artículo 31 del Código Procesal Civil del Estado;** el cual establece que tratándose de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computara el importe de las pensiones de un año; a no ser que se trate que se trate, solo de pensiones vencidas, en cuyo caso se tomaran estas como base para fijar la

cuantía; **de lo anterior, se colige** que la cuantía se establece atendiendo al monto de las pensiones rentísticas vencidas, como ocurre en el presente caso, donde del capítulo de prestaciones de la demanda inicial, solo se exige la rescisión del contrato y el pago de rentas vencidas por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.);** motivo por el cual, este Juzgador considera que se encuentra legalmente impedido por razón de cuantía para conocer de la demanda en términos del artículo 75 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, dado que no se trata de cuantificar prestaciones futuras...."

Y ordenó remitir los autos a la **Sala del Tercer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos**, a efecto de que este Órgano Colegiado sea el encargado, de decidir a qué Juzgado le corresponde conocer del presente asunto.

**3.-** Una vez recibidos los autos en este Tribunal de Alzada, se formó el toca correspondiente, el cual, en forma legal ahora se resuelve, al tenor de lo siguiente y;

#### **CONSIDERANDO:**

**I. COMPETENCIA.-** Esta **Sala del Tercer Circuito** es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 44 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

**II. DE LA VÍA.-** Con el fin de impedirle a los particulares que adopten múltiples formas de juicio, la ley ordena expresamente el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, por lo que resulta pertinente asentar que antes de proceder al estudio del presente conflicto de competencia, se



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

5

TOCA CIVIL: 217/2021-1  
EXP. NÚM. S/N FOLIO 579 (577)  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: SUMARIO CIVIL  
CONFLICTO DE COMPETENCIA  
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

analizara de manera oficiosa la vía interpuesta por la accionante.

Lo anterior, tiene sustento en el siguiente criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

**“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**<sup>1</sup> El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de

<sup>1</sup> Registro digital: 178665, Instancia: Primera Sala Novena Época, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 576, Tipo: Jurisprudencia

2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz.  
Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

En primer lugar, tenemos que \*\*\*\*\* promovió en la vía de los **JUICIOS SUMARIOS**, el **INCUMPLIMIENTO** y **RECISIÓN** del **CONTRATO del treinta y uno de julio de dos mil dieciocho**, contra \*\*\*\*\* , fundando su acción de acuerdo a los preceptos de derecho invocados en su demanda, entre otras, en la fracción II del numeral 604<sup>2</sup> del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, relativa a las demandas que tienen por objeto la firma de una escritura, la elevación de un convenio o instituto

---

<sup>2</sup> **ARTICULO \*604.- Cuándo procede el juicio sumario.**

Se ventilarán en juicio sumario:

I.- Las demandas que versen sobre contratos de arrendamiento de muebles, alquiler, depósito, comodato, aparcería, transportes y hospedaje;

**II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;**

III.- Los cobros judiciales de honorarios debidos a peritos, abogados, médicos, notarios, ingenieros y demás personas que ejerzan una profesión o encargo o presten algún servicio de carácter técnico para cuyo ejercicio estén legalmente autorizados. Si los honorarios de peritos y de abogados proceden de su intervención en un juicio, podrán también reclamarse en la vía incidental, dentro del mismo;

IV.- La rendición de cuentas por abogados, tutores, interventores, administradores y por todas aquellas personas a quienes la Ley o el contrato imponen esa obligación. Si esa vinculación se deriva de nombramiento o procedimientos en juicio, no se seguirá la vía sumaria, sino que, dentro del mismo juicio, el Juez ordenará, a petición de parte, la rendición de cuentas y en lo demás se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa;

V.- La constitución necesaria del patrimonio de familia y la oposición a ella de terceros con interés legítimo y, en general, cualquier controversia que sobre dicho patrimonio se suscite;

VI.- La responsabilidad civil que provenga de causa extracontractual, y la que se origine por incumplimiento de los contratos enumerados en este Artículo;

VII.- La consignación en pago para extinguir una obligación y la oposición que en su caso se suscite;

VIII.- Las que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca, así como la prelación o pago del crédito que garantice;

IX.- Las demandas por partición hereditaria o disolución de cualquier otro condominio, cuando sea cuestionado el derecho a efectuarla. En este caso, la demanda debe promoverse contra todos los herederos o condóminos y contra los acreedores que tengan gravámenes reales sobre los bienes comunes o hayan reclamado sus créditos, siguiéndose las reglas del litisconsorcio necesario;

X.- Las que se funden en título ejecutivo que contenga obligaciones de hacer o de no hacer;

XI.- Las demandas que versen sobre pretensión, declarativa o constitutiva que no tengan señalado otro procedimiento especial en este Código;

XII.- Las cuestiones relativas a servidumbres legales y que consten en instrumento público, los conflictos sobre cuestiones de derechos de preferencia; y, XIII.- Las demandas que versen sobre las cuestiones relativas a la rectificación de actas del Registro Civil; y XIV.- Los demás negocios para los que la Ley determine de una manera especial la vía sumaria.





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

7

TOCA CIVIL: 217/2021-1  
EXP. NÚM. S/N FOLIO 579 (577)  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: SUMARIO CIVIL  
CONFLICTO DE **COMPETENCIA**  
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

público o el otorgamiento de un documento, y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir se otorgue en la forma prescrita por la ley; Dicho de otro modo, el precepto antes mencionado estipula los casos en los que procederá el juicio sumario, sin embargo, del análisis de este, no se desprende hipótesis donde pueda encuadrar su petición; por ende, ante la oficiosidad del estudio de la procedencia de la vía, es menester considerar lo siguiente:

El mismo ordenamiento, en el **LIBRO QUINTO, TITULO PRIMERO**, menciona su **CAPITULO VI**, referente al "*Juicio Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles.*", donde el artículo 636 revela que las disposiciones de ese Capítulo serán aplicables a las controversias que versen sobre arrendamiento inmobiliario.

Por lo tanto y derivado de que la demanda incoada por \*\*\*\*\* tiene sustento en el contrato de arrendamiento formalizado entre las partes sobre el bien inmueble ubicado en **calle \*\*\*\*\* de la ciudad de Cuautla, Morelos**, no existe alguna duda de que la vía intentada por la accionante, resulta ser errónea, pues lo correcto sería la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles.

En esa tesitura, el estudio del conflicto de competencia se hará conforme a las reglas del juicio **especial sobre arrendamiento de inmuebles.**

### III. ESTUDIO DEL CONFLICTO DE

**COMPETENCIA.-** A efecto de determinar cuál es el órgano que debe conocer del asunto en disputa, en razón de la competencia por cuantía.

En primer término y al respecto, los artículos 30 y 31 del Código Procesal Civil en vigor, señalan lo siguiente:

**“ARTÍCULO 30.-** Competencia por cuantía. **Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.**

**La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.**

*Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.”*

**“ARTÍCULO 31.-** Criterios para fijar la cuantía. *Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados.*

**Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.**

*Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.”*

Del análisis de estos artículos, tenemos que cuando se trata de la cuantía, el numeral 31 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, señala cuatro hipótesis sobre la forma en que debe fijarse:

1. Se tome en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal.





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

9

TOCA CIVIL: 217/2021-1

EXP. NÚM. S/N FOLIO 579 (577)

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

CONFLICTO DE **COMPETENCIA**

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

2. Cuando se trate de arrendamiento o cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año.
3. A no ser que se fije solo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomaran estas como base para fijar la cuantía.
4. Si se trata de varios actores o se exigiesen pluralidad de prestaciones, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.

De lo anterior, podemos concluir que en los casos de arrendamiento o cuando se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, la forma de determinar la cuantía sería computando el importe de las prestaciones de un año, y, en caso de que se trate solo de prestaciones vencidas, se tomarán estas como base para fijar la cuantía.

Sin embargo, ambas hipótesis parten de la premisa de que se demande arrendamiento, o el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas.

Bajo esa tesitura, atendiendo al contenido de la demanda presentada por \*\*\*\*\* **por su propio derecho**, quien demandó de \*\*\*\*\* las siguientes prestaciones:

"[...] **PRIMERO.- EL CUMPLIMIENTO DE LOS PAGOS POR CONCEPTO DE RENTA DE LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS, QUE HACIENDE (sic) A LA CANTIDAD DE \$\*\*\*\*\* PESOS 00/100**

**M.N.)** DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA **TERCERA** DE CONTRATO DE FECHA 31 DE JULIO DEL AÑO 2018.

**SEGUNDO.-** COMO CONSECUENCIA A LA PRETENSION QUE ANTECEDE LA NULIDAD DE LO ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA **SEGUNDA** DEL CONTRATO DE FECHA 31 DE JULIO DEL AÑO 2018, ASI COMO LA Y RESCISION DE CONTRATO POR FALTA DE PAGO POR CONCEPTO DE RENTAS VENCIDAS.

**TERCERO.-** EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS LEGALES CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 362 DEL CODIGO DE COMERCIO, MISMO QUE REFIERE QUE LOS DEUDORES QUE DEMOREN EL PAGO DE SUS DEUDAS DEBERÁN SATISFACER DESDE EL DÍA SIGUIENTE AL DEL VENCIMIENTO, EL INTERÉS PACTADO PARA ESTE CASO, O EN SU DEFECTO 6% ANUAL EN ESE SENTIDO EL PAGO DE INTERESE4S MORATORIOS; DESDE EL PRIMER AÑO QUE DEJÓ DE CUMPLIR CON SU OBLIGACION LA DEMANDADA HASTA EL TÉRMINO DEL PRESENTE JUICIO.

**CUARTO.-** EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS GENERADOS POR LA TRAMITACION DEL PRESENTE LITIGIO Y COMO LO ESTABLECE LA CLAUSULA **DECIMO SEPTIMA** DEL CONTRATO DE FECHA 31 DE JULIO DEL AÑO 2018.

**QUINTO.-** LA INMEDIATA DESOCUPACION DEL BIEN INMUEBLE DERIVADO DE LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS DESDE EL **31 DE OCTUBRE DEL AÑO 2018....**"

Resulta necesario puntualizar que para determinar la competencia por razón de la cuantía en tratándose de cuestiones de **arrendamiento o de obligaciones** que consistan en **prestaciones periódicas**; se tomará como base el importe de las pensiones en un año, y cuando sólo se reclamen prestaciones que se encuentren vencidas, se atenderá al monto que de las mismas se demande.

Ahora bien, en la especie, como se observó de la transcripción de las prestaciones, la promovente no reclamó las prestaciones periódicas consistentes en las rentas futuras, sino que su pretensión principal lo es el pago de rentas vencidas y derivado de ello, la rescisión del contrato que les da origen.



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

11

TOCA CIVIL: 217/2021-1

EXP. NÚM. S/N FOLIO 579 (577)

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

CONFLICTO DE **COMPETENCIA**

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

Así las cosas, es **inconcuso** que esa circunstancia, incluye la aplicación de una regla especial, esto es, **se tomarán en cuenta sólo las pensiones rentísticas adeudadas**, es decir, para calcular el valor del negocio que se resuelve, debe tomarse como base el importe **sólo** de las rentas vencidas.

Lo anterior es así, en razón de que contrario a lo se interpretó en el auto dictado por el **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial**, la enunciación de la hipótesis prevista en el artículo 31 del Código Procesal Civil, en cuanto a la palabra **solo**, no se refiere a expresar cantidad (como que se trate de una sola prestación) sino a lo reclamado (prestaciones periódicas futuras, prestaciones periódicas futuras y pasadas y prestaciones periódicas pasadas) en concatenación con la hipótesis primigenia, respecto a que cuando se trate de arrendamiento, o bien, cuando se demanda el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, pues pensar lo contrario, equivaldría a limitar el acceso a la justicia a quienes acuden a poner el movimiento al órgano jurisdiccional al poner un límite de prestaciones que pueden reclamarse en una sola demanda, cuando la finalidad sea obtener el pago de rentas vencidas y no pagadas, como una obligación periódica.

A mayor abundamiento, es conveniente citar textualmente el dispositivo 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos:

"... 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..."

Así que del numeral antes mencionado, se advierte la delimitación competencial de los *Jueces menores* por razón de cuantía, quienes conocerán los asuntos cuya suerte principal reclamada no exceda de **mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.**

Bajo este contexto, si bien es cierto, las contratantes pactaron en la **cláusula Tercera** del multicitado contrato de arrendamiento, que el pago mensual por concepto de renta sería por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* pesos 00/100 M.N.)**, no menos verdad resulta ser que también se pactó, un incremento del **8%** cada año a partir del segundo (2019).

Por lo que se realiza el cálculo de las rentas vencidas de la siguiente manera:

	Inicio de contrato	Cambio de ciclo	Aumento 08%	Renta mensual	Total por año
<b>Primer año</b>	31 de julio 2018	31 de julio 2019	\$0.0%	\$*****	\$*****
<b>Segundo año</b>	31 de julio 2019	31 de julio 2020	\$*****	\$*****	\$*****
<b>Tercer año</b>	31 de julio 2020	31 de julio 2021	\$*****	\$*****	\$*****
<b>Total final</b>					\$*****

on lo anterior, resulta evidente que el total de

las rentas adeudadas es por la cantidad de



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

13

TOCA CIVIL: 217/2021-1

EXP. NÚM. S/N FOLIO 579 (577)

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

CONFLICTO DE **COMPETENCIA**

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

§\*\*\*\*\* PESOS 20/100 M.N.). Ahora bien, el día **ocho de enero de dos mil veintiuno**, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, publico en el Diario Oficial de la Federación, la actualización del valor de la Unidad de Medida y Actualización, correspondiente al presente año, determinando el valor a razón de §\*\*\*\*\* PESOS 62/100 M.N.) que multiplicados por mil doscientas veces dan como resultado la cantidad de §\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) cuantía *máxima* que compete a los Juzgados Menores, conforme a lo establecido por el artículo 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, ya transcrita en párrafos anteriores.

Una vez vistas las prestaciones reclamadas, los hechos en que se sustentan y los fundamentos de derecho que se invocan, se advierte que si las pensiones rentísticas adeudadas, ascienden a la cantidad de §\*\*\*\*\* PESOS 20/100 M.N.), es **incuestionable** que debe conocer el **Juez de Primera Instancia**, puesto que ese monto excede de la cuantía que compete conocer a los Juzgados Menores §\*\*\*\*\* 00/100 M.N.).

En relatadas condiciones, y de conformidad con lo dispuesto en los preceptos 30 y 31 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, así como el numeral 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, esta Sala considera competente al **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos** para resolver la controversia que se le planteó, por lo que se deberá notificar a la brevedad posible, para continuar el litigio hasta su etapa final.

Por lo anteriormente expuesto es de resolverse; y se:

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Se declara **COMPETENTE** al **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos** para seguir conociendo el presente asunto, hasta su total terminación.

**SEGUNDO.-** Remítase Testimonio de la presente resolución y de las constancias que integran el expediente folio número **579** radicado en el año 2021 al **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos**, por ser el órgano legalmente competente.

**TERCERO.-** De igual forma, remítase al **Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos**, copia certificada de la presente resolución.

**CUARTO.-** Háganse las anotaciones correspondientes y, en su oportunidad archívese el presente asunto como totalmente concluido.

**QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**ASÍ,** por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los integrantes de la Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrados, **MAESTRA EN DERECHO MARTA SÁNCHEZ OSORIO** integrante, **MAESTRO EN DERECHO RAFAEL BRITO MIRANDA**, Presidente de la Sala, y **MAESTRO EN DERECHO JAIME CASTERA MORENO**, integrante y Ponente en el presente asunto; quienes





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

15

TOCA CIVIL: 217/2021-1  
EXP. NÚM. S/N FOLIO 579 (577)  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: SUMARIO CIVIL  
CONFLICTO DE **COMPETENCIA**  
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

actúan ante la Secretaria de Acuerdos **FACUNDA  
RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, quien da fe.

LA PRESENTE FOJA CORRESPONDE A LA SENTENCIA DICTADA EN EL TOCA CIVIL  
NÚMERO 217/2021-1. CONSTE.