

Toca: \*\*\*\*\*  
 Expediente: \*\*\*\*\*  
 Recurso: Excepción de Incompetencia  
 Juicio: Especial de arrendamiento  
 Magistrado Ponente: Maestra María del Carmen Aquino Celis

**Cuernavaca, Morelos, a veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número 588/2021-2, formado con motivo de la **excepción de incompetencia por declinatoria en razón de materia**, interpuesta por el demandado \*\*\*\*\* en el juicio sumario civil, iniciado por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*;

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

1. Mediante escrito presentado el veintisiete de enero de dos mil veintiuno, en la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, la actora \*\*\*\*\*, promovió en la vía sumaria civil, en contra de \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\*, lo siguiente:

*“1.- Del C. MIGUEL GARCÍA ORTEGA, se le demandan:*

*A) EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA, del bien inmueble, formado por la fusión de los LOTES NÚMEROS 31 Y 32 ubicado en la Calle \*\*\*\*\* Cuernavaca, Morelos, que se encuentra dentro de la \*\*\*\*\* DE CUERNAVACA, MORELOS, con la superficie medidas y colindancias que más adelante se señalan.*

*B) EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS, que se originen por la tramitación del presente juicio en virtud de que debido a los actos ilícitos del citado demandado me vi en la necesidad de contratar los servicios profesionales de un licenciado en derecho para incoar el presente juicio.*

2.- DEL C. DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, SE LE DEMANDAN:

*A) La cancelación de la anotación preventiva de orden judicial de fecha 29 de mayo del 2017, girado por el C. JUEZ PRIMERO del primer distrito judicial del estado de Morelos, bajo el expediente número \*\*\*\*\*, primera secretaria, derivado del juicio sumario civil promovido, por C. \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , registrado con fecha 05 de junio del 2017.*

B) Como consecuencia de EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA Y DE LA SENTENCIA QUE SE DICTE EN EL PRESENTE JUICIO A FAVOR DE LA SUSCRITA, la Cancelación del Folio Real \*\*\*\*\*, que aparece en ese instituto a nombre del demandado \*\*\*\*\*, y se inscriba por la fusión de los LOTES NÚMERO 31 y 32 ubicado en la Calle \*\*\*\*\*, Municipio de Cuernavaca, Morelos, que se encuentra dentro de la PARCELA 13Z-1 P-1/2 \*\*\*\*\*DEL EJIDO DE SAN ANTÓN, UBICADO EN EL CAMPO DENOMINADO SANTA CLARA DEL EJIDO DEL SALTO DE SAN ANTONIO PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; con la superficie medidas y colindancias que se mencionan más adelante.

3. AL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, SE LE DEMANDAN:

A) Como consecuencia de EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA Y DE LA SENTENCIA QUE SE DICTE EN EL PRESENTE JUICIO A FAVOR DE LA SUSCRITA la cancelación de la cuenta catastral número \*\*\*\*\* que aparece en esa Dirección a nombre del demandado \*\*\*\*\*, se inscriban, registren o se agreguen a favor de la suscrita, el lote de terreno materia del presente juicio, asignándole su clave catastral independiente, a él bien inmueble, formado por las fusión de los LOTES NÚMERO 31 Y 32 ubicado en la Calle Tierra de la Colonia Santa Clara, Ejido del Salto de San Antón, Municipio de Cuernavaca, Morelos, que se encuentra dentro de la PARCELA 13-Z-1 P-1/2 DEL EJIDO DE SAN ANTON, UBICADO EN EL CAMPO DENOMINADO \*\*\*\*\*, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; con la superficie medidas y colindancias que se citarán en la presente demanda.”

2. Admitida que fue la demanda, se emplazó al demandado \*\*\*\*\* quien al dar contestación a la misma, señaló que el predio materia de la Litis forma parte del régimen agrario, por lo que es necesario que conozca de la contienda del Tribunal Unitario Agrario, oponiendo entre otras excepciones la de incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional.

3. Substanciado que fue en forma legal el presente asunto, se procede a resolver la excepción formulada, al tenor de los siguientes:

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

I. Esta Segunda Sala del Primer Circuito es competente para conocer y fallar el recurso de incompetencia, 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.

II. El demandado \*\*\*\*\* en escrito de fecha seis de julio del año dos mil veintiuno, dio contestación a la demanda entablada en su contra; teniéndose por hechas las manifestaciones que hizo valer y por opuestas sus defensas y excepciones, entre las cuales se encuentra la de incompetencia por declinatoria, la cual basa en las siguientes consideraciones:

“A).- **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA.** Consistente en que, los predios del presente juicio son ejidales toda vez que se ubican dentro de la parcela \*\*\*\*\*, perteneciente al municipio de Cuernavaca Morelos, y por lo tanto, Su Señoría es incompetente en razón de materia para conocer del presente juicio sumario civil, sobre Otorgamiento y firma de escritura.

La misma promovente \*\*\*\*\* CONFIESA DE HECHO en su escrito de demanda, que los predios afectados, pertenecen al Ejido antes citado, y por lo tanto son de régimen agrario, **CONFESIÓN** que hago mía desde ahora para todos los efectos legales, solicitando que dicha confesión se haga valer, al resolver la presente EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA.

Dichos terrenos se encuentran protegidos por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así mismo son **INALIENABLES, IMPRESCRIPTIBLES E INEMBARGABLES** en términos de los artículos 64 y 74 de la Ley Agraria, que dicen textualmente lo siguiente:

“Artículo 64.- Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo

previsto en el último párrafo de este artículo. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho. Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la Procuraduría Agraria, vigilarán que en todo momento quede protegido el fundo legal del ejido. A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto en este artículo.

Artículo 74.- La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley. El reglamento interno regulará el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común del ejido, incluyendo los derechos y obligaciones de ejidatarios y vecindados respecto de dichas tierras. Los derechos sobre las tierras de uso común se acreditan con el certificado a que se refiere el artículo 56 de esta ley.

Asimismo, de conformidad con el artículo 9° de dicha Ley Agrario el núcleo de programa ejidal del Ejido del \*\*\*\*\*, perteneciente al Municipio de Cuernavaca, Morelos, como todo núcleo de población ejidal tiene personalidad jurídica y patrimonio propio Y SON PROPIETARIOS DE LAS TIERRAS que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

Por lo que, con fundamento en los artículos 41 y 43 del Código Procesal Civil de Morelos en vigor, solicito a su Señoría Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, se abstenga del conocimiento del negocio, y remita testimonio de las actuaciones respectivas al Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos a efecto de que reciban en audiencia, las pruebas y alegatos de las partes y sea dicho Tribunal quien RESUELVA el presente conflicto.”

De lo anteriormente transcrito, tenemos que el señor \*\*\*\*\* se excepciona por cuanto a la competencia por materia, expresando que el bien inmueble materia de litis pertenece al régimen ejidal.

Se considera que la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de materia es **infundada** en atención a los razonamientos lógico-jurídicos que a continuación se exponen:

Los artículos 18, 23 y 29 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establecen:

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

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

*“Artículo 29. Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.”*

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

Ahora bien, el numeral **43** de la Ley Agraria establece que “...son tierras ejidales y por tanto están sujetas a las disposiciones relativas de esta ley las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal...”; a su vez el artículo 163 del mismo ordenamiento legal refiere que: “...Son juicios agrarios los que tienen por objeto sustanciar, dirimir y resolver las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones contenidas en esta ley...”.

Por otra parte el artículo **18** de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios refiere que: “...Los tribunales unitarios conocerán, por razón del territorio, de las controversias que se les planteen con relación a tierras ubicadas dentro de su

jurisdicción, conforme a la competencia que les confiere este artículo. Los tribunales unitarios serán competentes para conocer:

*I.- De las controversias por límites de terrenos entre dos o más núcleos de población ejidal o comunal, y de éstos con pequeños propietarios, sociedades o asociaciones;*

*II.- De la restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población o a sus integrantes, contra actos de autoridades administrativas o jurisdiccionales, fuera de juicio, o contra actos de particulares;*

*III.- Del reconocimiento del régimen comunal;*

*IV.- De juicios de nulidad contra resoluciones dictadas por las autoridades agrarias que alteren, modifiquen o extingan un derecho o determinen la existencia de una obligación;*

*V.- De los conflictos relacionados con la tenencia de las tierras ejidales y comunales;*

*VI.- De controversias en materia agraria entre ejidatarios, comuneros, poseionarios o vecindados entre sí; así como las que se susciten entre éstos y los órganos del núcleo de población;*

*VII.- De controversias relativas a la sucesión de derechos ejidales y comunales;*

*VIII.- De las nulidades previstas en las fracciones VIII y IX del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia agraria, así como las resultantes de actos o contratos que contravengan las leyes agrarias;*

*IX.- De las omisiones en que incurra la Procuraduría Agraria y que deparen perjuicio a ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, vecindados o jornaleros agrícolas, a fin de proveer lo necesario para que sean eficaz e inmediatamente subsanadas;*

*X.- De los negocios de jurisdicción voluntaria en materia agraria;*

*XI.- De las controversias relativas a los contratos de asociación o aprovechamiento de tierras ejidales, a que se refiere el artículo 45 de la Ley Agraria;*

*XII.- De la reversión a que se refiere el artículo 97 de la Ley Agraria;*

*XIII.- De la ejecución de los convenios a que se refiere la fracción VI del artículo 185 de la Ley Agraria, así como de la ejecución de laudos arbitrales en materia agraria, previa determinación de que se encuentran apegados a las disposiciones legales aplicables; y*

*XIV.- De los demás asuntos que determinen las leyes.*

En el caso a estudio, la excepción de incompetencia planteada por el demandado se hace consistir en que el bien inmueble materia del asunto se encuentra dentro de un polígono agrario de Cuernavaca, Morelos y como consecuencia en términos del artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, es un Tribunal Agrario quien debe conocer de la controversia, sin embargo de autos se desprende que desde el

año dos mil catorce el bien inmueble identificado como parcela \*\*\*\*\* , Municipio de Cuernavaca, Morelos, se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, de tal manera que al ya estar inscrito ante dicha institución en términos del artículo 4 fracción III en concordancia con el artículo 5 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y Comercio del estado de Morelos, al encontrarse inscrito el bien materia de litis, se agotó el procedimiento a través del cual el registrador observo las formalidades legales, materializada en el folio correspondiente del acto jurídico inscrito, por lo tanto surte efectos frente a terceros; por lo anterior se tiene que el bien inmueble materia del asunto no corresponde al núcleo agrario; en consecuencia esta Sala resuelve que el Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado de Morelos **es competente** para conocer del juicio sumario civil, iniciado por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Es **infundada** la **excepción de incompetencia por declinatoria**, interpuesta por \*\*\*\*\* , en contra del Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado de Morelos.

**SEGUNDO.** Se declara que el Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado de Morelos, **es competente** para conocer del juicio sumario civil, iniciado por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.

**TERCERO.** Con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el

Toca: 588/2021-2  
Expediente: 38/2021-2  
Recurso: Excepción de Incompetencia  
Juicio: Especial de arrendamiento  
Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

presente toca, como asunto totalmente concluido.

**CUARTO. Notifíquese personalmente y cúmplase.**

**A S Í**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala; Maestra en Derecho **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, integrante y Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**; Integrante y Ponente en éste asunto, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ** quien da fe.

MCAC/msd