



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

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

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

V I S T O S para resolver los autos del
toca civil **602/2021-19**, formado con motivo de
la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR
DECLINATORIA** en razón de territorio
planteada por la demandada denominada
“*****”; en el **JUICIO ESPECIAL SOBRE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES** promovido
por *****en su carácter de apoderado legal
de ***** , radicado en el Juzgado Primero
Civil de Primera Instancia del Primer Distrito
Judicial, bajo el expediente *****

R E S U L T A N D O:

I. Para dar claridad a este veredicto se
mencionan los antecedentes que dieron origen
al asunto que se examina:

El siete de julio del año dos mil veintiuno,
el Ciudadano ***** , en su carácter de
apoderado legal de *****; instó al órgano
jurisdiccional, demandando en la vía ordinaria
civil a la persona moral denominada “*****.
C.”, las siguientes peticiones:

*1ª Declare que el 30 de junio de
2021, ha terminado el plazo forzoso del*

contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, al no existir novación ni prórroga con motivo del término de su vigencia por no haber acuerdo para renovarlo con la sociedad mercantil *****quien deberá continuar pagando el precio o renta por la cantidad mensual de \$*****hasta la desocupación y entrega del local arrendado de *****, y con los intereses moratorios del 8% mensual sobre saldos insolutos hasta el pago de la deuda principal, para el caso de incumplimiento oportuno y el aumento anual, en su caso, que fueron pactados por las partes, conforme a sus cláusulas PRIMERA, NOVENA Y SEXTA.

2ª Declare que la sociedad mercantil mercantil *****, ha venido ocupando sin el consentimiento de *****, el inmueble ubicado en *****, con motivo de la terminación de la vigencia del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, y el requerimiento de entrega de ese inmueble arrendado objeto del derecho de uso y goce transmitido por aquel contrato y conforme a las cláusulas DECIMA PRIMERA Y OCTAVA.

3ª Declare que la sociedad mercantil *****, ha incumplido la cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, al no haber entregado el local arrendado ubicado en *****, con motivo de la terminación de la vigencia de ese contrato, no obstante incluso, el oportuno requerimiento para su entrega.

4ª Condene a la sociedad mercantil *****, al pago de la pena convencional por la cantidad de ***** por haber incumplido la cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021.

**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

5ª Declare que la sociedad mercantil ***** ha incumplido con el pago oportuno del precio o renta del arrendamiento correspondiente a los meses de mayo y junio de 2021 ni el 8% de interés mensual sobre saldos insolutos, hasta el pago de la deuda principal, de conformidad con las cláusula TERCERA del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021.

6ª Condene a la sociedad mercantil ***** a pagar la cantidad de \$***** correspondientes al precio o renta del arrendamiento del mes de mayo de 2021 de conformidad con el contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, así como el 8% de interés mensual sobre saldos insolutos calculados desde el 16 de junio de 2021 y hasta el pago de esa deuda principal.

7ª Condene a la sociedad mercantil ***** a pagar la cantidad de \$***** correspondientes al precio o renta del arrendamiento del mes de junio de 2021 de conformidad con el contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, así como el 8% de interés mensual sobre saldos insolutos calculados desde el 16 de junio de 2021 y hasta el pago de esa deuda principal.

8ª Condene a la sociedad mercantil ***** al pago de la pena convencional por la cantidad de \$***** por haber incumplido la cláusula TERCERA del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021

9ª Declare que las obras que la sociedad mercantil ***** ha hecho con motivo del uso comercial destinado al ramo automotriz en el local arrendado ubicado en ***** quedan a beneficio de ese inmueble, conforme a las cláusulas DÉCIMA PRIMERA Y OCTAVA del contrato de arrendamiento de enero de 2021 y la terminación de su vigencia.

10ª Condene a la sociedad mercantil ***** a entregar a ***** el local arrendado objeto del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, ubicado en ***** en las condiciones en que se encuentra y a no destruir ni retirar con motivo de la terminación de su vigencia,

las mejoras, beneficios o adaptaciones que se han realizado al inmueble permanentes o no, así como las instalaciones directas que requiere protección civil, de conformidad con las cláusulas SEXTA, OCTAVA, NOVENA, DÉCIMA PRIMERA y DÉCIMA TERCERA, de dicho contrato.

11^a Condene a la sociedad mercantil *****, a entregarla póliza vigente del seguro sobre siniestros en general del inmueble que sea suficiente para cubrir incendios y daños al inmueble, así como a terceros, de conformidad con la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021.

12^a Condene a la sociedad mercantil *****, a cubrir por su cuenta los servicios de gas, corriente eléctrica, servicio telefónico agua, o cualesquiera otro servicio que el establecimiento o servicio haya requerido para el uso comercial del ramo automotriz al que fue destinado el local arrendado, no participa de ninguna responsabilidad proveniente de pérdida asalto, robo, siniestros por fenómenos naturales, turba, accidente de trabajo, o lo que por cualquier otro concepto haya sufrido *****, ya sea en sus bienes, en su persona, en la persona o bienes de cualquiera de sus clientes, empleados, o bien de cualquier persona que se encuentre presente en el local arrendado, correspondiendo a esa sociedad mercantil la responsabilidad única, absoluta y total, de conformidad con las cláusulas DÉCIMA QUINTA y DÉCIMA NOVENA del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021.

13^a Declare que la sociedad mercantil *****, está obligado a responder de manera única, exclusiva y absoluta de las obligaciones obrero-patronales fiscales y cualquiera otra que pudiera resultar y/o que se



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

5

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

derive del negocio comercial establecido en l local arrendado por aquella sociedad mercantil. Así como a entregar los permisos y licencias que el local haya requerido para su funcionamiento, de conformidad con la cláusula DÉCIMA SEXTA del contrato de arredramiento de 2 de enero de 2021.

14ª Declare que la sociedad mercantil *****está obligada de manera única, absoluta y total, a responder de cualquier deuda, ya sea de manera enunciativa, más no limitativa-penal, civil, mercantil, fiscal, laboral, administrativa, y cualquier otra que se haya generado por el uso y goce que del inmueble ha realizado la sociedad mar cantil demandada.

15ª Condene a la sociedad mercantil *****., al pago de los gastos, así como las costas, hasta por el 25% del total del interés pecuniario de este asunto, conforme a la regulación que haga esta parte.

Pretensiones estas que se fundan en la falta de pago de tres mensualidades rentísticas, conforme a los hechos que a continuación, se numeran y narran sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que la parte demandada pueda preparar su contestación y defensa.

En el capítulo de hechos, el promovente precisó lo siguiente:

Mediante el contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, que se anexa a este demanda como documento base de la acción, mi poderdante y actora *****., transmitió a la sociedad mercantil *****., el uso y goce del inmueble ubicado en *****., con una duración o vigencia de seis meses forzosos, plazo de inicio en 01 de enero de 2021 y terminó en 30 de junio de 2021; y con un precio o renta mensual de *****.

Cabe apuntar que, con motivo del uso comercial destinado a la ramo automotriz que *****., le ha venido dando al local arrendado ubicado en *****., desde hace varios años, dicha sociedad mercantil con la autorización de quien fue su propietario, socio y director de aquella misma -*****., se han realizado diversas obras que han importado modificaciones materiales a ese inmueble

para su explotación, conforme al fin al que se le ha destinado, mediante la incorporación, fijación o adición de equipos, maquinarias, instrumentos y utensilios, aparatos electrónicos y accesorios adheridos tanto al suelo como al edificio arrendado tales como una decena de rampas electrónicas; tres compresoras; un par de tanques de oxígeno; cabina de pintura; y unidades balanceadora, montadora de llantas, alineadora, estirado de carrocería y una mezcladora de pintura.

*No habiendo existido novación ni prórroga con motivo del término de la vigencia del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, con *****pues no hubo acuerdo para renovarlo, tan es así que, según consta del acuse de recibo del escrito de 19 de abril de 2021 –y con suficiente antelación para la desocupación y entrega de la localidad arrendada – hice del conocimiento de esa sociedad mercantil que no sería renovado el arrendamiento respecto del inmueble ubicado en *****, y por las razones que en ese instrumento se hicieron constar y que anexo también a esta demanda.*

****** pagó el precio o renta correspondiente a los meses de enero a abril de 2021, sin embargo, ha incumplido pues adeuda la renta de mayo y junio de 2021 al no haberla realizado antes del 16 de mayo y de junio de 2021 –respectivamente-, por lo que de conformidad con el contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021, está obligada a pagar el 8% de interés mensual sobre saldos insolutos hasta en tanto se liquide el adeudo total del pago del precio o renta, de conformidad con la cláusula TERCERA incumplimiento éste que por cierto que de conformidad en lo dispuesto por la cláusula VIGÉSIMA actualiza el pago de una pena*



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

7

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

convencional en sus términos y conforme a sus condiciones.

*Habiendo terminado el 30 de junio de 2021, la vigencia del contrato de arrendamiento del 2 de enero de 2021, la demandada *****no ha desocupado y sin que tampoco haya sido entregada la localidad arrendada a su arrendadora ***** , por lo que nuevamente ha incumplido otra de las cláusulas del referido contrato, por lo que de conformidad en lo dispuesto en la cláusula VIGÉSIMA actualiza el pago de una pena convencional en sus términos y conforme a sus condiciones.*

Con fundamento en las obligaciones pactadas por las partes y las disposiciones de la ley civil; así como conforme a los hechos que como antecedentes han sido narrados, es que me veo en la necesidad de comparecer ante ese órgano jurisdiccional a deducir las pretensiones de arrendamiento que, como arrendadora me corresponden.

II. Mediante auto del ocho de julio de dos mil veintiuno, la A quo admitió la demanda y ordenó el emplazamiento correspondiente, por lo que la demanda mediante escrito registrado con el número de cuenta 6934, dio contestación, en la que hizo valer la excepción de incompetencia por razón de territorio, en los siguientes términos:

“ ...Por ser una cuestión de previo y especial pronunciamiento el primer planteamiento que se realiza es la EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO, lo anterior en razón de que se considera incompetente al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos para conocer del presente juicio, en primer lugar porque mi representada jamás firmó,

*ni autorizó ni tuvo conocimiento alguno de la celebración del supuesto contrato de arrendamiento que exhibe la actora anexo a su escrito inicial de demanda, pues como se puede apreciar, el supuesto contrato de arrendamiento es un acto simulado, supuestamente celebrado por ella misma en su doble carácter, de supuesta arrendadora y supuesta arrendataria, siendo que dicho inmueble jamás pudo haber sido materia de arrendamiento por ser propiedad de mi representada, pues tal y como se acredita con la copia certificada de la escritura pública número 31, 758, Volumen DCCCXCVIII, Página 265 de fecha 4 de abril del año 2018 ante la fe del Notario Público número nueve de la Primera Demarcación Notarial en el Estado ***** , escritura la cual se anexa en copia certificada a la presente contestación de demanda, mi representada con motivo de la fusión de la persona moral *****y la creación de mi representada persona moral *****se adjudica dicho bien inmueble el cual pertenece a la propiedad privada, propiedad que se encuentra inscrita bajo el folio real inmobiliario número ***** el cual sigue vigente, por lo que al ser propietaria de dicho bien inmueble mi representa jamás pudo rentar algo que no es de su propiedad.*

Por lo anterior se establece que es inexistente y nulo el contrato de arrendamiento de fecha dos de enero que exhibe y anexa la actora a su demanda, pues no existe documento alguno que acredite que en fecha dos de enero del año 2021, la misma era propietaria del referido bien inmueble para estar en condiciones de arrendarlo en la cantidad de dinero que se especifica, por lo que al ser nulo el contrato de arrendamiento, es nula la cláusula VIGESIMA PRIMERA del referido contrato que establece lo siguiente:

VIGESIMA PRIMERA.- Para los efectos de interpretación y controversia que se deriven del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces, tribunales y leyes aplicables en el Primer Distrito Judicial en el Estado 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

9

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

Morelos, renunciando expresamente al fuero de sus domicilios.

De lo anterior transcrito se advierte que al ser nulo el contrato de arrendamiento, es nula dicha cláusula y por tanto incompetente el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, pues el inmueble supuestamente materia de arrendamiento se encuentra ubicado en la ciudad de Cuautla, Morelos, por lo tanto el Juez competente es el del Sexto distrito Judicial en el Estado de Morelos...”

III. Mediante acuerdo de treinta de agosto de dos mil veintiuno, la A quo tuvo por contestada en tiempo la demanda entablada; y ordenó remitir al Tribunal Superior de Justicia el testimonio de las actuaciones a efecto de resolver la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio planteada por la demandada.

IV. Finalmente, llevado el procedimiento en esta instancia; el día veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, celebrada la audiencia que prevé el numeral 43¹ del Código Procesal Civil vigente, en la que las partes contendientes

¹ ARTICULO 43.- Tramitación de la declinatoria. La incompetencia por declinatoria se propondrá ante el órgano jurisdiccional pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio. Este remitirá, desde luego, testimonio de las actuaciones respectivas a su inmediato superior, el que citará al actor y al demandado para que en un plazo de tres días comparezcan ante el órgano superior, el cual en una audiencia en que se reciban las pruebas y alegatos de aquéllos y las argumentaciones de los órganos contendientes, resolverá la cuestión notificándola a las partes dentro del término legal. El juzgado declarado incompetente remitirá los autos a quien ordene el superior con testimonio de la sentencia del superior y, en este caso, la demanda y la contestación se tendrán como presentadas ante éste. En los casos en que se afecten los derechos de familia, es menester oír al Ministerio Público.

no asistieron; por permitirlo el estado procesal, se turnaron los autos para resolver; lo que ahora se hace conforme al siguientes reflexiones:

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

I. Competencia.

Esta Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto, 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 artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; así como lo dispuesto por los ordinales 43; 105; 106; 257; y 367; del Código Procesal Civil de la misma entidad federativa.

II. Legitimación, idoneidad y oportunidad de la excepción de incompetencia planteada por la parte demandada.

Atento lo que disponen los artículos 41, párrafo segundo; 43, fragmento tres; 179; 180, fracción II; 191, primer párrafo; y 360; del Código adjetivo civil; la moral denominada



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

11

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

Grupo Automotriz Irigorri S.A. DE. CV., como parte demandada, cuenta con aptitud jurídica para hacer valer las excepciones y defensas que a sus intereses convenga; siempre que éstas y por regla general se hagan valer en el escrito de contestación de la demanda; requisito de procedibilidad que en el caso en que nos ocupa se cumplimentó, por lo que se concluye que la excepción citada se ejerció oportunamente, por quien cuenta con suficientes facultades para ello y en la forma legalmente establecida.

III. Resolución en la que la juzgadora de origen, fundó su competencia para conocer del asunto.

“Cuernavaca, Morelos; ocho de julio del dos mil veintiuno.

*Se da cuenta con el escrito inicial de demanda registrado bajo el número de folio 699, suscrito por *****, en su carácter de apoderado legal de *****, personalidad que acredita en términos de la copia certificada del instrumento notarial número ***** de fecha cinco de julio del dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Titular de la Notaria Pública número Uno de la Segunda Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, el cual contiene Poder General que otorga *****, a favor del promovente *****.*

REGISTRO DE LA DEMANDA

Al Escrito inicial de demanda se acompañó los siguientes documentos:

*Copia certificada del instrumento notarial número ***** de fecha cinco de julio del dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Titular de la Notaria Pública número*

Uno de la Segunda Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

*Contrato de arrendamiento de fecha dos de enero del dos mil veintiuno, celebrado entre ***** y *****.*

Copia certificada de Notificación de NO Renovación de contrato. De arrendamiento de fecha dos de enero del dos mil veintiuno.

Dos impresiones de folio fiscal de fecha cinco de julio del dos mil veintiuno.

*Copia simple de cédula profesional ***** a nombre de ******

Dos juegos de copias simples para traslado.

*Fórmese el expediente y regístrese en el Libro de Gobierno bajo el número ******

SOLICITUD

*Se tiene por presentado a ***** , en su carácter de apoderado legal de ***** , personalidad que quedó acreditada en líneas que anteceden; al que acompaña su escrito inicial de demanda y documentos anexos a la misma; por lo que se tiene al ocursoante promoviendo en la vía ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, la terminación del plazo forzoso del contrato de arrendamiento de fecha dos de enero del año en curso y demás prestaciones contra la persona moral denominada *****. por conducto de quien legalmente la represente, en su carácter de arrendatario; demanda que se admite en la vía y forma propuesta respecto de las prestaciones que señalan en el ocurso que se provee.*

DEL EMPLAZAMIENTO

*Con el juego de copias simples del escrito inicial de demanda y documentos anexos CÓRRASE TRASLADO Y EMPLÁCESE a *****. por conducto de quien legalmente la represente, en el domicilio señalado por el promovente, para que dentro del plazo de CINCO DÍAS, produzca contestación a la demanda incoada en su contra, REQUIRIÉNDOLE para que señale domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, APERCIBIÉNDOLE que de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aun las 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

carácter personal les surtirán efectos por medio del Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos.

MEDIDA CAUTELAR

Por cuanto a la medida cautelar que solicita, dígasele al promovente que no ha lugar a proveer de conformidad su petición toda vez que el reconocimiento judicial que peticiona no se vincula de manera alguna con el documento base de la presente acción, ya que si bien es cierto en la cláusula décima primera del basal se advierte que las obras que se hicieren en el inmueble arrendado quedarían en beneficio del arrendador, lo cierto es que dicho reconocimiento lo sustenta en una inspección judicial para determinar entre otros puntos, físicamente las características y elementos arquitectónicos decorativos y publicitarios que se encuentran incorporadas, fijadas o adheridas de cualquier formas al interior de cada una de las formas al exterior de la localidad arrendada ubicada en el inmueble arrendado, hecho que en nada se relacionan con el contrato base de la presente acción.

PERSONAS AUTORIZADAS Y ABOGADO PATRONO

Se tiene por autorizadas para oír y recibir notificaciones a las personas que refiere en su escrito inicial de demanda; teniéndose como abogado patrono de su parte al profesionista propuesto.

DE LAS PRUEBAS ANUCIADAS DE LA ACTORA

Se tienen por anunciadas las pruebas que menciona, de las que se proveerá sobre su admisión o desechamiento en el momento procesal oportuno.

AUTORIZA MEDIOS ELECTRONICOS

Tomando en consideración el acuerdo 007/2020, emitido por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en sesión ordinaria celebrada el diez de julio del dos mil veinte, mediante el cual aprobó que las partes

autoricen un medio electrónico para recibir notificaciones durante el juicio, con independencia de que por Ley señalen domicilio procesal para ese efecto, entendiéndose como **“medio electrónico”** cualquier equipo o sistema que permita producir, almacenar o transmitir documentos datos o información; como lo solicita la ocursoante, **se tiene por señalado el número telefónico que refiere en el escrito que se provee**, para recibir notificaciones personales durante el juicio, en la inteligencia de que las determinaciones jurisdiccionales se notificarán a la parte actora por vía telefónica, hasta en tanto no revoque dicho medio electrónico; asimismo, las notificaciones a través de los medios electrónicos, se tendrán por practicadas y surtirán todos sus efectos legales al día siguiente de la fecha del envío que aparezca en la constancia que en su caso levante el fedatario.

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Finalmente, en anuencia (sig) audiencia al artículo 49 último párrafo de la ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos y lo establecido en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión en Sujetos Obligados, en virtud de la solicitud de los ocursoantes de proteger sus datos personales, se ordena la publicación del presente acuerdo en el Boletín Judicial sin hacer mención del nombre del promovente, toda vez que esta autoridad no puede difundir datos personales contenidos en los sistemas de información, desarrollados en el ejercicio de sus funciones, salvo que haya mediado el consentimiento expreso de los individuos a que haga referencia la información de acuerdo a la normativa aplicable.

FUNDAMENTO

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 90, 117, 127, 207, 350 fracción III, 351, 637, 638 y



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

15

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

demás relativos y aplicables del Código
Procesal Civil en vigor.

IV. Resolución que dirime la excepción opuesta por la demandada.

Resulta prioritario precisar que el Pacto Federal contiene diversas normas que establecen lo que se ha denominado *competencia*, como aquella que se refiere a la órbita de atribuciones de los diversos Poderes de la Unión y los de los Estados.

En tal tesitura es de observarse una serie de disposiciones tendientes a establecer un orden competencial, en las que se reconoce a las personas para el ejercicio de sus libertades y derechos.

En concordancia a ese pacto federal, tenemos que el fin de la ciencia jurídica es la justicia, requiriéndose, para llegar a ella, la expedición de leyes que tomando en cuenta la ecuanimidad, definan y aseguren ese concepto legal de justicia y; la creación de órganos públicos que interpreten (para los fines de su aplicación) las normas así creadas, en su caso hagan las definiciones necesarias para ajustar a los casos concretos, la hipótesis abstracta prevista en la norma jurídica. Esto constituye

exactamente la jurisdicción, o sea el *juris dicere* (decir el Derecho), por lo que en caso de controversia entre particulares sobre lo que la ley dice, o sobre lo que es justo con relación a sus derechos, el procedimiento para resolver ese conflicto es la sujeción de las partes que contienden a un órgano, que por ser público resulta imparcial, teniendo tan sólo en cuenta qué es lo que dispone la ley, y en ciertos casos los principios generales del Derecho, o cómo debe de interpretarse ésta.

Cabe señalar que la competencia es la porción de jurisdicción que la propia ley atribuye a los órganos jurisdiccionales para conocer de determinados juicios, esto es, hay una vinculación entre ambos conceptos, en virtud de que no se puede ser competente sin tener jurisdicción, siendo la competencia parte de dicha jurisdicción porque no abarca la primera totalmente a la última.

Bajo esas circunstancias debemos entender que competencia es “...*la aptitud que el orden jurídico otorga a los órganos del Estado para que, válidamente, puedan ejercer determinados derechos y cumplir ciertas obligaciones, vinculadas con el ejercicio de la función jurisdiccional...*”.



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

17

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

Para satisfacer la adecuada administración de justicia, debemos referir que la competencia se determina por materia, cuantía, grado y territorio, siendo esta la última de la que nos ocuparemos en la presente resolución, atendiendo al hecho de que se encuentra en disyuntiva.

El demandado sostiene que el Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es incompetente en razón de territorio para conocer del juicio especial de arrendamiento, esencialmente bajo los siguientes argumentos:

Porque su representada jamás firmó, ni autorizó, ni tampoco tuvo conocimiento de la celebración del supuesto contrato de arrendamiento que exhibe la actora.

Que el contrato es un acto simulado firmado por la actora en su doble carácter de arrendadora y arrendataria, y que el inmueble materia de arrendamiento no es propiedad de la promovente, ya que es propiedad de *****.; por lo que al ser propietaria la demandada del inmueble jamás pudo rentar algo que es de su propiedad.

Que al ser inexistente y nulo el contrato de arrendamiento de fecha dos de enero del año dos mil veintiuno que fue exhibido por la actora, es nula la cláusula vigésima primera del contrato.

Que al ser nulo el contrato de arrendamiento, es nula la cláusula citada en líneas que anteceden, por lo que el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es incompetente, ya que el inmueble materia del supuesto arrendamiento se encuentra ubicado en la Ciudad de Cuautla, Morelos, por tanto el Juez competente es el del Sexto distrito Judicial en el Estado de Morelos.

Ahora bien, para diferenciar el criterio de la competencia por territorio de la distribución vertical-funcional, instancia o grados, se ha establecido que la competencia por territorio, contempla un criterio de distribución horizontal de la competencia.

Así tenemos que la competencia por razón del territorio distribuye los procesos entre los diversos jueces de igual tipo- misma competencia-, según dos directrices principales: a) facilitar y hacer más cómoda la



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

19

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

defensa de las partes y de modo especial la del demandado; y b) disponer, en cuanto a categorías particulares de controversias, que el proceso se desarrolle ante el juez que, por razón de su sede, pueda ejercitar sus funciones de la manera más eficiente.

Por lo que se puede considerar que la competencia por territorio atiende a razones de conveniencia y cercanía o proximidad del objeto y las personas del proceso –principio de inmediatez– y en general a la distribución geográfica nacional –lugar donde se debe seguir el proceso y que se divide en el caso del Estado de Morelos, por Distritos Judiciales.

En la competencia por territorio se considera entonces de manera general la ubicación del objeto materia de la pretensión, al domicilio del demandado, o al lugar donde sucedió el hecho; señalando este criterio cuál de los distintos jueces del Estado, por territorio es el competente para conocer de un proceso determinado.

Son entonces esas las circunstancias que asignan a un Juez, en razón del territorio, sobre el cual ejerce sus funciones jurisdiccionales, competencia por determinado proceso, es decir, el domicilio, el lugar en que

debe cumplirse, o se contrajo la obligación, o se produjo el hecho, o se encuentran las cosas.

Por regla general, será Juez competente en razón de territorio, como lo establece la fracción III del artículo 34² del Código Procesal

² ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

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

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

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

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

V.- En los juicios sucesorios, el Tribunal en cuyo ámbito espacial haya tenido su último domicilio el autor de la herencia, o, en su defecto, el de la ubicación de los bienes raíces que forman el caudal hereditario; si estuvieren en varios lugares, el de aquél en que se encuentre el mayor número de bienes y a falta de domicilio el del lugar del fallecimiento del autor de la sucesión. Si éste no estuviere domiciliado en la República, será competente el Tribunal que lo fuese de acuerdo con las reglas anteriores en las hipótesis de apertura del juicio sucesorio ante Tribunales mexicanos

VI.- En los concursos de acreedores, el Juzgado del domicilio del deudor

VII.- En los negocios relativos a la tutela, el Tribunal de la residencia de los tutores, salvo para su designación en el que lo será el del domicilio del menor o del incapaz

VIII.- En los negocios para suplir el consentimiento de quien ejerza la patria potestad o sobre impedimentos para contraer matrimonio el Tribunal del domicilio de los pretendientes

IX.- Para los asuntos referentes al matrimonio o al divorcio, lo será el del domicilio conyugal. En caso de divorcio, si hubiere abandono o separación de hecho, será competente el órgano judicial del domicilio del demandante

X.- En las controversias sobre anulación o rectificación de actas del estado civil, el Tribunal del lugar del fuero del Oficial del Registro Civil

XI.- En los juicios entre socios o los derivados de una sociedad, el Juzgado del lugar donde el ente social tenga su domicilio



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

21

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

Civil para el Estado de Morelos, el de la ubicación de la cosa tratándose de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles.

Sin embargo, no obstante de lo previsto en la disposición legal antes referida, el legislador local en lo establecido en el artículo 24³ de la legislación adjetiva, sostuvo que – 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–.

XII.- En los litigios entre condóminos, el órgano jurisdiccional del lugar donde se encuentren los bienes comunes, o la mayor parte de ellos

XIII.- En los conflictos acerca de alimentos, el del domicilio del acreedor alimentario

XIV.- Salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, en las demandas contra una persona moral, será competente el Juzgado o Tribunal del domicilio de la persona jurídica. También lo será el del lugar en que dicha persona tenga un establecimiento o sucursal con representante facultado para comparecer en juicio, si se trata de negocios realizados por o con intervención de éstos. Para los efectos de la competencia, las sociedades sin personalidad jurídica y las asociaciones no reconocidas legalmente, se considera que tienen su domicilio en el lugar donde desarrollen sus actividades en forma continuada

XV.- En las contiendas en que se debatan intereses colectivos de grupos indeterminados, ajenos a planteamientos políticos o gremiales, el Tribunal del domicilio del representante común que los legitime; y,

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

³ ARTICULO 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.

Hipótesis normativa que en el caso sujeto a estudio se actualiza, tomando en consideración que de lo establecido en la cláusula vigésima primera que forma parte del contrato de arrendamiento base de la acción se desprende lo siguiente:

“...VIGÉSIMA PRIMERA.- Para los efectos de interpretación y controversia que se deriven del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces, tribunales y leyes aplicables en el Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, renunciando expresamente al fuero de sus domicilios...”

Resultando incuestionable que en el caso en concreto de acuerdo a lo estipulado en la cláusula enunciada, existe sumisión expresa al haber renunciado los intervinientes al fuero que la ley les concede, pactando sujetarse en caso de controversia a la jurisdicción de los Jueces del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con la renuncia expresa del fuero de sus domicilios; sin que se observe que exista alguna prohibición legal para que en las controversias que versen sobre arrendamientos no se puede prorrogar por las partes dicha competencia por territorio, por lo que se actualiza la hipótesis contenida en el artículo



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

23

TOCA CIVI: 602/2021-19
EXPEDIENTE: *****
EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA
MAGISTRADA PONENTE:
LIC. BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE.

25⁴ del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Asimismo, como lo expresa la parte demandada del documento base de la acción se observa que la señora *****, celebra contrato de arrendamiento en su carácter de arrendadora y en calidad de arrendataria como representante de ***** sin embargo se expone que tal circunstancia no es materia de estudio en la presente resolución, ya que se debe tomar en consideración que lo que se está resolviendo es una incompetencia en razón de territorio, y no se está haciendo un pronunciamiento de fondo sobre la procedencia de la acción planteada por la parte actora y menos aún se están sometiendo a estudio las defensas y excepciones planteadas por la demanda en las que hace valer la inexistencia y nulidad del contrato de arrendamiento que es materia del juicio.

De igual forma debido al tema que nos ocupa incompetencia por territorio, no es motivo de análisis la titularidad de la propiedad del bien inmueble objeto de arrendamiento.

⁴ 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.

Por lo que las defensas que hace valer la parte demandada para justificar la incompetencia por territorio que plantea involucran cuestiones de fondo, que no pueden impulsar a este Tribunal a determinar que el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es incompetente en razón de territorio para conocer del asunto planteado; al haber pacto de sumisión expresa en el documento base; y si bien no pasa desapercibido que el bien inmueble arrendado se encuentra en la Ciudad de Cuautla, Morelos, lo que llevaría a una incompetencia de índole territorial; sin embargo como ya se abordó en líneas que anteceden, ésta por su naturaleza es prorrogable y no objetiva o funcional.

Por tanto, debe continuar conociendo del juicio especial de arrendamiento la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

Por las razones expuestas, es de resolverse y se

RESUELVE:

**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

PRIMERO. Se declara infundada la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de territorio opuesta por *****.

SEGUNDO. Consecuentemente debe continuar conociendo del juicio especial de arrendamiento la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

TERCERO. Notifíquese por oficio al juzgado de origen; y en forma personal a las partes.

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE,** Presidenta de la Sala y ponente en el presente asunto, **ÁNGEL GARDUÑO GONZALEZ,** Y **NORBERTO CALDERON OCAMPO,** Integrantes; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **IRMA ZSWLLETH CASTRO TAPIA,** quien da fe.

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución
corresponden al Toca Civil Número 602/2021-19, del expediente
