

Toca: \*\*\*\*\*

Expediente: \*\*\*\*\*

Recurso: Excepción de Incompetencia

Juicio: Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

**Cuernavaca, Morelos, a veintiocho de octubre del año dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del toca civil número **418/2021-2**, formado con motivo de la **excepción de incompetencia por declinatoria en razón de materia y territorio**, interpuesta por el demandado \*\*\*\*\* en el juicio especial de arrendamiento, iniciado por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*

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

**1.** Mediante escrito presentado el veintiuno de octubre del año dos mil veinte, en la oficialía de partes del Juzgado de Paz del Ayuntamiento de Cuernavaca del Estado de Morelos, el actor \*\*\*\*\* \*promovió en la vía especial de arrendamiento de inmueble, en contra \*\*\*\*\*|o siguiente:

*"A) El cumplimiento del contrato de arrendamiento que celebramos el día 06 del mes de septiembre del año 2019 respecto de la casa habitación ubicada en calle Ignacio Zaragoza S/N del centro de la comunidad de Santo Domingo Ocotitlan Municipio de Tepoztlán Morelos.*

*B) Como consecuencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega física real y material del bien inmueble dado en arrendamiento, en las condiciones en que actualmente se encuentra.*

*C) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de pensiones rentísticas pactadas a razón \*\*\*\*\* pesos, mensuales a partir del día 06 del mes de septiembre del año 2019, al día 06 del mes de marzo del año 2020, pactados en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción que dejo de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta originales que se anexan al presente escrito en términos del contrato de*

Toca: 418/2021-2

Expediente: 477/2020-1

Recurso: Excepción de Incompetencia

Juicio: Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

*arrendamiento original que en este acto se exhiben como documentos fundatorios de la acción.*

*D) El pago de la cantidad de [REDACTED] pesos por concepto de penalidad pactada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción, a partir del día 06 del mes de marzo del año 2020, al día 06 del mes de agosto del año 2020, que dejo de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta mensual originales que se anexan al presente escrito en términos del contrato de arrendamiento mencionado que en este acto se exhiben como documentos fundatorios de la acción."*

**2.** Admitida que fue la demanda, mediante exhorto 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

Toca: 418/2021-2

Expediente: 477/2020-1

Recurso: Excepción de Incompetencia

Juicio: Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: Maestra María del Carmen Aquino Celis

mil novecientos noventa y cinco, bajo el número tres mil setecientos cincuenta y nueve.

**II.** El demandado \*\*\*\*\* en escrito de fecha quince 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:

*"1.- LA EXCEPCIÓN DE COMPETENCIA POR DECLINATORIA POR CUANTO A QUE NO ES COMPETENTE DE CONOCER ESTE TIPO DE ASUNTOS EL JUEZ DE PAZ ESTO POR CUANTO A LO REGULADO POR LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS EN EL ARTÍCULO 83.- LOS JUECES DE PAZ CONOCERÁN DE LOS SIGUIENTES ASUNTOS: I.- DE LOS JUICIOS CUYO MONTO NO EXCEDA DEL IMPORTE DE CIENTO CINCUENTA VECES EL VALOR DIARIO DE LA UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN. SE EXCEPTÚAN LOS JUICIOS QUE VERSEN SOBRE PROPIEDAD Y DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, LOS POSESORIOS Y LOS QUE VERSEN SOBRE ESTADO Y CONDICIÓN DE LAS PERSONAS Y DERECHOS DE FAMILIA; II.- DE LA DILIGENCIACIÓN DE LOS EXHORTOS Y DESPACHOS.*

*ENTENDIÉNDOSE SOBRE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES EL DERECHO DE USAR, EL DERECHO A DISFRUTAR Y EL DERECHO DE DISPONER.*

*I. EXCEPCIÓN POR INCOMPETENCIA POR CUANTO A LA JURISDICCIÓN. ESTO PORQUE LOS JUECES DE PAZ DE CUERNAVACA ES INCOMPETENTE DE CONOCER ESTO, PORQUE EL BIEN INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE ASUNTO ES COMPETENTE EL JUEZ DE PAZ DE TEPOZTLAN ESTO POR ESTAR DENTRO DE SU JURISDICCIÓN ESTO SIGNIFICA QUE L PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO EN TEPOZTLAN MORELOS EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\**

*II.- LA EXCEPCIÓN INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA POR CUANTO A LA MATERIA.- TODA VEZ QUE EL PREDIO QUE PRENDE SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* ES DE NATURALEZA AGRARIA ESTO PORQUE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE LA*

Toca: 418/2021-2

Expediente: 477/2020-1

Recurso: Excepción de Incompetencia

Juicio: Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

*POLIGONAL DE LOS TERRENOS COMUNALES DE TEPOZTLAN MORELOS, TAL COMO SE ACREDITA CON EL INFORME DEL REGISTRO AGRARIO EL CUAL SE ANEXA LA PRESENTE, POR SER DE NATURALEZA AGRARIA DEBE DECLINAR AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO NUMERO DIECIOCHO, RADICADA EN ESTA CIUDAD CAPITAL."*

De lo anteriormente transcrito, tenemos que el señor \*\*\*\*\* se excepciona por cuento a la competencia territorial así como a la materia; a lo que este Cuerpo Colegiado analizara primeramente lo correspondiente a la incompetencia por materia, dado que de resultar fundada el que conocerá del negocio será un Tribunal Agrario; y, la incompetencia por territorio se encuentra supeditado a la de materia.

Ahora bien, la razón por la que el excepcionista considera que el asunto es de naturaleza agraria es porque el bien inmueble dado en arrendamiento pertenece al régimen ejidal.

Se considera que la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de materia es **fundada** 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."*

Toca: 418/2021-2

Expediente: 477/2020-1

Recurso: Excepción de Incompetencia

Juicio: Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

*“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.*

Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus fracciones VIII y IX; a que se refiere

la fracción VIII del artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios; establece:

*“...VIII. Se declaran nulas:*

*a) Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, Gobernadores de los Estados, o cualquiera otra autoridad local en contravención a lo dispuesto en la Ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;*

*b) Todas las concesiones: composiciones o ventas de tierras, aguas y montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día primero de diciembre de 1876, hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, y núcleos de población.*

*c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquiera otra clase, pertenecientes a núcleos de población.*

*Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la Ley de 25 de junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.*

*IX. La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos...”*

En el caso a estudio, la excepción de incompetencia planteada por el demandado se hace consistir en que el bien inmueble a que se refiere el título base de la acción se

**Toca:** 418/2021-2

**Expediente:** 477/2020-1

**Recurso:** Excepción de Incompetencia

**Juicio:** Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

encuentra dentro de un polígono agrario de Tepoztlan, Morelos.

Al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido criterio en el sentido de que, en tratándose de la cuestión de competencia por declinatoria, la autoridad o tribunal correspondiente para determinar la competencia por materia deberá tomar en cuenta la naturaleza de la acción, la cual se puede determinar mediante el análisis cuidadoso de las prestaciones reclamadas, de los hechos narrados, de las pruebas aportadas y de los preceptos legales en que se apoye la demanda, cuando se cuenta con este último dato, ya que el actor no está obligado a mencionarlo; asimismo, se debe prescindir del estudio de la relación jurídica sustancial que vincule al actor y al demandado, pues ese análisis constituye una cuestión relativa al fondo del asunto, que corresponde decidir exclusivamente al órgano jurisdiccional y no al tribunal de competencia, porque si éste lo hiciera, estaría prejuzgando y haciendo uso de una facultad que la ley no le confiere, dado que su decisión vincularía a los órganos jurisdiccionales en conflicto.

Lo anterior se advierte de la jurisprudencia P./J. 83/98 emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto:

***“COMPETENCIA POR MATERIA. SE DEBE DETERMINAR TOMANDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN Y NO LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL ENTRE LAS***



Toca: 418/2021-2

Expediente: 477/2020-1

Recurso: Excepción de Incompetencia

Juicio: Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

*"A) El cumplimiento del contrato de arrendamiento que celebramos el día 06 del mes de septiembre del año 2019 respecto de la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\**

*B) Como consecuencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega física real y material del bien inmueble dado en arrendamiento, en las condiciones en que actualmente se encuentra.*

*C) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , por concepto de pensiones rentísticas pactadas a razón de \*\*\*\*\* mensuales a partir del día 06 del mes de septiembre del año 2019, al día 06 del mes de marzo del año 2020, pactados en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción que dejo de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta originales que se anexan al presente escrito en términos del contrato de arrendamiento original que en este acto se exhiben como documentos fundatorios de la acción.*

*D) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de penalidad pactada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción, a partir del día 06 del mes de marzo del año 2020, al día 06 del mes de agosto del año 2020, que dejo de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta mensual originales que se anexan al presente escrito en términos del contrato de arrendamiento mencionado que en este acto se exhiben como documentos fundatorios de la acción."*

Por cuanto a los **hechos** el actor expone los narrados en su escrito inicial de demanda, mismo que se encuentran consultables en fojas dos y tres, y que en este apartado se tienen por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias; y por cuanto a las **pruebas**, la actora ofreció las siguientes:

*"1.- CONFESIONAL. - A cargo de ESTEBAN MEJÍA AGUIRRE.*

*2.- DECLARACIÓN DE PARTE. - A cargo de ESTEBAN MEJÍA AGUIRRE.*

*3.- LA TESTIMONIAL.- A cargo de los C.C. ANALILIA ORCASITAS CORRALES Y ROGELIO ORCASITAS CORRALES.*

**Toca:** 418/2021-2

**Expediente:** 477/2020-1

**Recurso:** Excepción de Incompetencia

**Juicio:** Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

4.- *DOCUMENTALES consistentes en, contrato original de arrendamiento y once recibos de pago.*

5.- *LA PRESUNSIONAL EN SU DOBLE ASPECTO TANTO LEGAL COMO HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES."*

Asimismo se tiene que hace valer la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento.

Sentado lo anterior, de su escrito de demanda, se colige que la actora reclama de \*\*\*\*\* el cumplimiento del contrato de arrendamiento, así como el pago de rentas no pagadas y la desocupación y entrega del inmueble materia de la controversia mismo que se ubica en \*\*\*\*\* Morelos.

Ahora bien, de las diversas hipótesis que establecen la competencia material de los Tribunales Unitarios Agrarios destaca que conocerán de controversias que se susciten entre gobernados, pudiendo acudir a ellas aquellos que ordinariamente se han considerado como sujetos de derecho agrario-núcleos de población ejidal o comunal, ejidatarios o comuneros-, o bien, pequeños propietarios o sociedades.

Asimismo de la normatividad anteriormente citada, se advierte que el régimen jurídico de propiedad ejidal o comunal tiende a proteger ese tipo de propiedad (ejidal o comunal), en cuanto a su integridad, aprovechamiento y acciones de fomento, no de manera exclusiva por el carácter de las partes en el juicio, sino por la naturaleza del derecho controvertido y, esencialmente, por su incidencia sobre los derechos de propiedad, posesión y disfrute de los bienes

**Toca:** 418/2021-2

**Expediente:** 477/2020-1

**Recurso:** Excepción de Incompetencia

**Juicio:** Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

agrarios, se fija la competencia de los tribunales agrarios para dirimir juicios de este tipo. En esa virtud, no obstante que el contrato de arrendamiento es una institución de carácter civil, resulta determinante considerar el objeto del mismo para decidir la naturaleza del asunto, porque si versó sobre tierras afectas al régimen de propiedad ejidal o comunal y atento que es característica esencial del contrato transmitir la posesión material de la cosa arrendada, se actualiza la hipótesis contemplada constitucional y legalmente, en que el ejido ha pactado con particulares el aprovechamiento de sus tierras y, por ello, cuando la acción intentada incide sobre el cumplimiento o rescisión del contrato de arrendamiento, por controvertirse cuestiones ligadas a la posesión de tierras sujetas al régimen de derecho agrario, deben decidir los Tribunales Unitarios de esa materia, para lo cual cuentan con facultades expresas.

De ahí que los juicios agrarios a que se refiere el artículo 163 de la Ley Agraria, son todos aquellos en los que en la materia litigiosa, o de mera jurisdicción voluntaria, se involucra la aplicación o interpretación de las normas sustantivas que integran la Ley Agraria, con independencia de que los conflictos se susciten entre las autoridades agrarias y los gobernados, o entre estos últimos.

En efecto, del contenido del artículo 163 de la Ley Agraria, como se ha indicado, se advierte que los juicios agrarios tienen por objeto sustentar, dirimir y resolver controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones contenidas en el citado ordenamiento,

**Toca:** 418/2021-2

**Expediente:** 477/2020-1

**Recurso:** Excepción de Incompetencia

**Juicio:** Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

controversias éstas que involucran la aplicación o interpretación de las normas que se especifican en el artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.

Lo anterior es así si se toma en cuenta que del contenido del artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, dichos tribunales conocerán: de controversias de límites de terrenos entre dos o más núcleos de población ejidal o comunal y de éstos con pequeños propietarios, sociedades o asociaciones; de la restitución de tierras, aguas o bosques; del reconocimiento del régimen comunal; de los juicios de nulidad contra resoluciones dictadas por las autoridades agrarias que alteren, modifiquen o extingan un derecho o determinan la existencia de una obligación; de los conflictos relacionados con la tenencia de las tierras ejidales o comunales; de controversias en materia agraria entre ejidatarios, comuneros, posesiones o vecindados entre sí, así como entre éstos y los órganos de los núcleos de población; de las controversias relativas a la sucesión de derechos ejidales y comunales; de las nulidades establecidas en las fracciones VIII y IX del artículo 27 constitucional, y de las resultantes de actos o contratos que contravengan leyes agrarias; de las omisiones de la Procuraduría Agraria que se establecen en el precepto en cita; de los negocios de jurisdicción en materia agraria; de las controversias sobre contratos de asociación o aprovechamiento de tierras ejidales; y, de la reversión de la ejecución de convenios.

En la especie, de la correlación de la prestación B) con los hechos narrados se advierte que, el actor pretende la

Toca: 418/2021-2

Expediente: 477/2020-1

Recurso: Excepción de Incompetencia

Juicio: Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

restitución de la posesión del inmueble dado en arrendamiento, que dan a través de dicho documento, respecto del bien inmueble, cito en calle \*\*\*\*\* sin número de la comunidad de \*\*\*\*\* municipio de Tepoztlan Morelos; domicilio establecido en el contrato base de la acción; y el demandado \*\*\*\*\* al dar contestación a la demanda, niega la acción y establece que él ejerce posesión respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* Morelos, de tal manera que la identidad del bien inmueble será sujeto al estudio de la acción principal; siendo importante únicamente que el predio que dice poseer el demandado se encuentra sujeto al régimen agrario, como lo acredita con el informe rendido por el Registro Agrario Nacional, glosado a foja 62 del testimonio, del que se lee que el inmueble ultimo mencionado se encuentra dentro de un polígono que corresponde a núcleo agrario denominado Tepoztlan, municipio de Tepoztlan del estado de Morelos.

En corolario esta Sala resuelve que el Juez de Paz de Cuernavaca, Morelos, **es incompetente** para conocer del juicio especial de arrendamiento de inmuebles promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , en el expediente \*\*\*\*\* toda vez que conforme a las razones jurídicas expuestas, **es el Tribunal Unitario Agrario quien tienen facultades para conocer del mismo.**

Así las cosas, lo procedente es dejar a salvo los derechos del actor \*\*\*\*\* para que los haga valer en la vía y forma que corresponda ante la autoridad

Toca: 418/2021-2  
 Expediente: 477/2020-1  
 Recurso: Excepción de Incompetencia  
 Juicio: Especial de arrendamiento  
 Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

agraria competente.

## R E S U E L V E:

**PRIMERO.** Es **fundada** la **excepción de incompetencia por declinatoria**, interpuesta por \*\*\*\*\*en contra del Juez de Paz del municipio de Cuernavaca del Estado de Morelos.

**SEGUNDO.** Se declara que el Juez de Paz del municipio de Cuernavaca del Estado de Morelos, **es incompetente** para conocer del juicio especial de arrendamiento de inmuebles promovido \*\*\*\*\*en contra de \*\*\*\*\* en el expediente \*\*\*\*\*; toda vez que conforme a las razones jurídicas expuestas, **es el Tribunal Unitario Agrario quien tienen facultades para conocer del mismo.**

**TERCERO.** Por las consideraciones anotadas, se dejan a salvo los derechos de \*\*\*\*\* \*\*para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda ante la autoridad agraria competente.

**CUARTO.** Con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca, como asunto totalmente concluido.

**QUINTO. Notifíquese personalmente y cúmplase.**

**A S Í**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los

**Toca:** 418/2021-2

**Expediente:** 477/2020-1

**Recurso:** Excepción de Incompetencia

**Juicio:** Especial de arrendamiento

Magistrado Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis**

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.