



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

1

TOCA CIVIL: 187/2022-7
EXPEDIENTE: 127/2022-1
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

Cuatla, Morelos; a veintitrés de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver, los autos del toca civil número **187/2022-7**, formado con motivo de la **excepción de incompetencia**, interpuesta por la parte demandada, en el **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por ***** en contra de ***** , radicado ante la Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado, bajo el expediente número **127/2022-1**, y;

R E S U L T A N D O:

1. La ocursoante ***** , por escrito de nueve de febrero de dos mil veintidós, ante la Juez natural promovió juicio especial de desahucio en contra de ***** , de quien demandó las siguientes prestaciones:

- A) La rescisión del contrato de arrendamiento que celebró el doce de noviembre de dos mil dieciocho con el demandado respecto del local numero *****.
- B) La desocupación y entrega del referido local
- C) El pago de las rentas correspondientes del trece de octubre de dos mil veintiuno, al trece de enero del presente año, es decir cuatro meses de renta a razón de \$ 3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada una, de lo que resulta la cantidad de \$14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N).
- D) El pago de la mora en que incurrió el demandado, a razón del diez por ciento por recargo mas el IVA por pago vencido
- E) El pago de la pena convencional por la cantidad de \$3,200.00 (TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.).
- F) El pago de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado
- G) El pago de gastos y costas originados por la tramitación del presente juicio, y
- H) La entrega de los recibos de los servicios contratados por los demandados sin adeudos.

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

2. Demanda que fue admitida por la instructora, mediante auto de uno de marzo de dos mil veintidós, posteriormente de haber desahogado la promovente la prevención ordenada por auto de catorce de febrero del dos mil veintidós respecto de aclarar las pretensiones y la vía en que promueve, por lo que ordenó registrar el expediente en el libro de gobierno respectivo, y con el juego de copias simples y de los documentos base de la acción, ordenó emplazar a la parte demandada para que en el plazo de cinco días siguientes produjera contestación a la demanda que se ejercita en su contra.

3. Al formular oposición a las prestaciones requeridas a la parte demandada, opuso la excepción de incompetencia, que hizo valer en los siguientes términos:

"...LA DE INCOMPETENCIA POR CUANTÍA, ya que se requiere el pago de la cantidad de \$14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), y de acuerdo a la unidad de medida y actualización UMA VIGENTE A PARTIR DEL DÍA 1 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, PUBLICADO EL 10 DE ENERO DE LA PRESENTE ANUALIDAD LA MEDIDA MÍNIMA PARA QUE ESTE JUZGADOR MENOR ES LA CANTIDAD DE \$14,433.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M.N), por lo tanto este Juzgado menor es incompetente para conocer del presente asunto..."

4. Por auto de veintiséis de mayo de dos mil veintidós, la Juez instructora dio trámite a la excepción de incompetencia opuesta por la parte demandada, y ordenó remitir testimonio de las actuaciones a este Tribunal de Alzada a fin de que se resuelva lo conducente.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

3

TOCA CIVIL: 187/2022-7
EXPEDIENTE: 127/2022-1
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

5. Una vez recibidas las constancias de los autos y agotado el plazo para que las partes ofrecieran pruebas y formularan alegatos, sin que lo hubieran hecho, se ordenó turnar los autos para resolver, lo cual se hace al tenor siguiente, y:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. Esta Sala del Tercer Circuito es competente para resolver la excepción de incompetencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 24, 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 3759.

SEGUNDO. Es **fundada** la excepción de incompetencia por cuantía opuesta por *****, por las razones que a continuación se informan.

En primer término, se precisa que la competencia es la porción de jurisdicción que la ley atribuye a los órganos judiciales para conocer de determinadas controversias, por lo que, los límites objetivos de la jurisdicción pueden ser por territorio, materia, cuantía, grado o por cualquier otra que se establezca en las leyes correspondientes. Por cuanto hace a dicho tópico (competencia), se precisa que siempre que se presente ante el órgano jurisdiccional una demanda, éste se encuentra obligado a verificar los presupuestos legales

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

requeridos a efecto de encontrarse en la posibilidad legal de conocer del asunto sometido a su jurisdicción.

Por cuanto hace a la llamada competencia por cuantía, la misma se encuentra regulada por los numerales 30 y 31 del ordenamiento legal adjetivo de la materia, que a la letra disponen lo siguiente:

“Artículo 30.- 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.- 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.”

De la interpretación armónica de los dispositivos legales antes citados, se advierte que para fijar la competencia del órgano Juzgador por razón de la cuantía, debe atenderse a lo que demanda el actor como suerte principal, en otras palabras, la cuantía del negocio es el monto pecuniario que reclama el actor como suerte principal, sin tener en cuenta el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados, precisándose que cuando se trata de arrendamiento se debe computar el importe de las pensiones de un año, a no ser que se demande sólo el pago de prestaciones



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

5

TOCA CIVIL: 187/2022-7
EXPEDIENTE: 127/2022-1
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía, misma que será apreciada en unidad de medida y actualización al momento de la presentación de la demanda, se prevé en la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, como enseguida se observa.

Lo previsto en los numerales en comento, se relaciona de manera directa con la fracción I del ordinal 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que dispone lo siguiente:

"...ARTÍCULO 75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:

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

El ordinal antes citado, claramente establece como se surte la competencia por cuantía de los juzgadores, especificando que los jueces menores son competentes para conocer de los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces la unidad de medida y actualización, por lo que, dicho numeral interpretado a contrario sensu implica que los Jueces Menores no están facultados para conocer de los asuntos cuando la cuantía del negocio exceda de mil doscientas veces la UMA.

En ese sentido, la referida legislación, en su numeral 83 dispone expresamente la competencia de los Juzgados de Paz, al establecer que dichos Juzgadores son competentes para conocer de asuntos cuyo monto no exceda

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

del importe de ciento cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

Bajo estas premisas, y toda vez que, el caso concreto que nos ocupa es un especial de desahucio, en el cual la actora reclama como prestación principal la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como el pago de las pensiones rentísticas vencidas, es menester analizar la cuantía del negocio, es decir, el pago de las rentas vencidas que reclama la actora, para poder así determinar la competencia por cuantía del órgano Juzgador que debe conocer del presente asunto, en virtud de que la parte medular del conflicto competencial sometido a consideración de esta Sala, consiste fundamentalmente en determinar si corresponde conocer del presente negocio jurídico, al Juzgado de Paz, en razón de la cuantía o si bien, es competente la Juez natural.

En este sentido, se sostiene que el monto o cuantía del asunto es el valor que corresponde a la suerte principal, sin que se deban tomar en consideración como ya se dijo, los intereses o cualquier otra prestación accesoria que se reclame, aun cuando éstas puedan traducirse en numerario. De tal suerte que el monto, valor o cuantía del asunto se erige como un elemento esencial de la demanda al tener las finalidades señaladas y, por ello, debe quedar definida desde el inicio del asunto conforme a lo ya indicado.

Así, de las constancias que corren agregadas a los autos del testimonio del expediente civil sujeto a estudio, este Ad quem observa del escrito inicial de demanda que la parte actora reclamó al demandado entre otras prestaciones el pago de la cantidad de \$14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de rentas vencidas



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

7

TOCA CIVIL: 187/2022-7
EXPEDIENTE: 127/2022-1
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

y no pagadas correspondientes a los meses de octubre de dos mil veintiuno a enero de dos mil veintidós.

Así, al estimar que la Unidad de Medida y actualización asciende a la cantidad de \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), cantidad que multiplicada por ciento cincuenta veces de acuerdo con lo previsto en el referido numeral 83 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, que dispone que los Jueces de Paz, son competentes para conocer de asuntos cuyo monto no exceda del importe de ciento cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, resulta la cantidad de \$14,433.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES 00/100 M.N.), y la cantidad reclamada por la actora es de \$14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), lo que revela que no excede el referido monto, por lo que no concurre competencia a la Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado, para avocarse al conocimiento del presente negocio, sino que esta concurre al Juez de Paz de esta ciudad de Cuautla, Morelos, ya que la cuantía reclamada recae dentro de las facultades reservadas a los Jueces de Paz del Estado.

En consecuencia, resulta **fundada** la excepción de incompetencia por razón de la cuantía que hizo valer la parte demandada, por lo que la Juez de origen deberá abstenerse de continuar conociendo del presente negocio jurídico y remitir las constancias del expediente número 127/2022-1, al Juez de Paz de esta Ciudad de Cuautla, Morelos, quien debe avocarse a su conocimiento hasta su conclusión con el dictado de la sentencia que conforme a derecho corresponda.

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

Por lo expuesto, y con fundamento en los artículos 99, fracción VI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 1, 3, 18, 21, 23, 30, 31, 32 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se

R E S U E L V E:

PRIMERO. Es **FUNDADA** la excepción de incompetencia en razón de la cuantía planteada por *****; en consecuencia,

SEGUNDO. La Juez Menor Mixta de la Tercera Demarcación Judicial del Estado, es incompetente para seguir conociendo del presente negocio.

TERCERO. Se ordena remitir las constancias del expediente número 127/2022-1, por conducto de la Juez de origen al Juez de Paz de esta Ciudad de Cuautla, Morelos, quien debe avocarse a su conocimiento hasta su conclusión con el dictado de la sentencia que conforme a derecho corresponda.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, y con copia de esta resolución, remítase el testimonio de los autos a su juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad lo acuerdan y firman los Magistrados de la Sala del Tercer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos: Maestra en Derecho **MARTA SÁNCHEZ OSORIO**, Magistrada Integrante, Maestro en Derecho **JAIME CASTERA MORENO**, Magistrado Integrante y Presidente de Sala, y Maestro en Derecho **RAFAEL**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

9

TOCA CIVIL: 187/2022-7
EXPEDIENTE: 127/2022-1
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

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

BRITO MIRANDA, Magistrado Integrante y Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **FACUNDA RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, quien da fe.¹

¹ Las firmas que aparecen al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil **187/2022-7**, del expediente **127/2022-1**.