

Cuernavaca, Morelos, a treinta de agosto de dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver los autos del toca civil número **379/2022-18**, formado con motivo de **la excepción de incompetencia por declinatoria por razón de territorio** planteada por la parte demandada **\*\*\*\*\***, ante la Juez Primero Menor en Materias Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del estado, dentro del expediente civil número **02/2022-2**, relativo al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **\*\*\*\*\*** en contra del excepcionista referido y.-

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

I. Mediante oficio número **669/2022**, presentado ante la Oficialía Mayor del Tribunal Superior de Justicia del estado, el uno de junio del año en curso, la Juez Primero Menor en Materias Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del estado, remitió testimonio para substanciar la incompetencia por declinatoria que por razón de territorio hizo valer la parte demandada **\*\*\*\*\***, dentro del juicio especial de desahucio número **02//2022-2**, promovido por **\*\*\*\*\***

II. Por acuerdo de dieciséis de junio de dos mil veintidós, el Magistrado ponente se avocó al conocimiento de la excepción de incompetencia por declinatoria por razón de territorio planteada; **asimismo**, por diverso auto de fecha veintisiete de junio de la presente anualidad, señaló las NUEVE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA SIETE DE JULIO DEL AÑO DE LOS CORRIENTES, para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, prevista por el ordenamiento procesal aplicable en su numeral 43<sup>1</sup>.

III. El siete de julio del año en curso, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, de la que se advierte que comparece la parte actora \*\*\*\*\* y su abogado patrono; no compareciendo el demandado \*\*\*\*\* teniendo a éste último por formulados los alegatos que presentó vía escrita y, por cuanto al actor formulando alegatos y ofertando los medios de prueba que indica.

IV. Por lo que, una vez substanciada la excepción de incompetencia por declinatoria por

---

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 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.

razón de territorio en los términos de ley, quedaron los autos en estado de pronunciar el fallo respectivo.

## CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Esta Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del estado, es competente para conocer y resolver la excepción de incompetencia por declinatoria por razón de territorio, opuesta por la parte demandada \*\*\*\*\*, con fundamento en lo dispuesto por la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Morelos en su numeral 99, fracción VII; y, por la Ley Orgánica del Poder Judicial del estado de Morelos en los artículos 44, fracción I, y 46.

**SEGUNDO.** La parte demandada \*\*\*\*\*, opuso como excepción, entre otras, la de incompetencia por declinatoria por razón de territorio, con fundamento en los argumentos visibles a foja veintisiete a treinta y dos del testimonio civil del que emana el presente toca en que se actúa.

**TERCERO.** Una vez analizadas las constancias resulta **FUNDADA** la excepción de incompetencia por declinatoria por razón de territorio opuesta por la parte demandada \*\*\*\*\*, en atención al orden de consideraciones siguientes:

En el caso, el demandado opuso como excepción -entre otras- la de incompetencia por declinatoria por razón de territorio, para sustentar la excepción de incompetencia que hace valer, en esencia aduce que: **“LA DE INCOMPETENCIA.-** *Como se desprende del documento base de la acción la parte actora (contrato de arrendamiento de fecha 15 de febrero de 2017), en el anverso y cláusula 34ª las partes nos sometimos expresamente a los tribunales de la Ciudad de México, para su interpretación y cumplimiento. (transcribe el contenido de dicha cláusula)”*.

Al respecto debe señalarse que, como ya se adelantó, resulta **FUNDADA** la excepción de incompetencia por declinatoria que por razón de territorio opuso la parte demandada, dado que, de acuerdo al contenido del Código Civil en vigor en sus numerales 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 55, 56, 57, 1256, 1257, 1265, fracción I, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1687, 1688, 1692, 1700, 1702, 1703, 1719-A y, la Ley Adjetiva de la Materia en sus arábigos 18, 23, 24, 34, respectivamente, establecen:

Del Código Civil en vigor:

**“ARTÍCULO 19.- DEL ACTO JURIDICO.** Para los efectos de este Código, se entiende por acto jurídico todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas.”

**“ARTÍCULO 20.- ELEMENTOS DEL ACTO JURIDICO.** Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez.”

**“ARTÍCULO 21.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURIDICO.** **Son elementos de existencia del acto jurídico:**

I.- La declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho;

II.- El objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles; y

III.- La solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento.”

**“ARTÍCULO 22.- DE LA DECLARACION DE VOLUNTAD.** La declaración o manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. Es tácita cuando resulta de hechos o de actos que la presupongan o que autoricen a presumirla, excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.”

**“ARTÍCULO 24.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO.** Supuesta la existencia del acto jurídico para que éste sea **válido** se requerirá:

I.- La capacidad en el autor o autores del acto;

II.- La ausencia de vicios en la voluntad;

III.- La licitud en el objeto, motivo, o fin del acto; y

IV.- La forma, cuando la Ley así lo declare.”

**“ARTÍCULO 25.- CAPACIDAD.** La capacidad es la idoneidad para ser sujeto de relaciones jurídicas y realizar hechos y actos jurídicos concretos.”

**“ARTÍCULO 26.- AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.** La manifestación de voluntad en el acto jurídico sólo será válida si se exterioriza de manera libre y exenta de error, violencia, dolo o mala fe.”

**“ARTÍCULO 55.- ACTOS JURIDICOS REDACTADOS CON CLARIDAD.** Si los términos de un acto jurídico son claros y no dejan duda sobre la intención del autor o autores del mismo, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente del autor o autores del acto jurídico, prevalecerá ésta sobre aquéllas. Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más acorde con la naturaleza y objeto del acto jurídico.”

**“ARTÍCULO 56.- GENERALIDAD DE LOS TERMINOS DEL ACTO JURIDICO.** Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un acto jurídico, no deberán entenderse incluidos en él estipulaciones distintas y casos o cosas diferentes de aquellos sobre los que el autor o autores del acto jurídico se propusieron comprender.

Si alguna cláusula de un acto jurídico admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca los efectos jurídicos que las partes se propusieron.”

**“ARTÍCULO 57.- CONGRUENCIA E INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLÁUSULAS DEL ACTO JURIDICO.**

*Las cláusulas de los actos jurídicos deberán interpretarse de manera congruente y conjunta las unas con las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.*

*El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los actos jurídicos, o de los términos empleados en los mismos.”*

**“ARTICULO 1256.- NOCION DE OBLIGACION.**

*La obligación es una relación jurídica que impone a una persona el deber de prestar a otra un hecho o abstención, o el de dar una cosa.”*

**“ARTICULO 1257.- FORMA DE CUMPLIMIENTO DEL DEUDOR.**

*El deudor debe cumplir su obligación teniendo en cuenta no sólo lo expresamente determinado en la Ley o en el acto jurídico que le sirva de fuente, sino también todo aquello que sea conforme a la naturaleza de la deuda contraída, a la buena fe, a los usos y costumbres y a la equidad.”*

**“ARTICULO 1265.- ACTOS JURIDICOS QUE GENERAN OBLIGACIONES.**

*Enunciativamente se reconocen en este Código como actos jurídicos fuente de obligaciones los que a continuación se expresan:*

***I.- Como actos privados, el contrato,** la declaración unilateral de voluntad, el testamento en la institución del legado y la adquisición en perjuicio de acreedores, gratuita y de buena fe.”*

**“ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO.** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”

**“ARTICULO 1670.- APLICACION DE LAS REGLAS DEL ACTO JURIDICO A LOS CONTRATOS.** Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.

A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.

Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.”

**“ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”

**“ARTICULO 1672.- VALIDEZ Y CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS.** La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”



**“ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO Y FORMA EN LOS CONTRATOS.** *El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.*

*Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.*

*Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.”*

**“ARTICULO 1687.- CONTRATO UNILATERAL Y BILATERAL.** *El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.”*

**“ARTICULO 1688.- CONTRATOS ONEROSO Y GRATUITO.** *Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes.”*

**“ARTICULO 1692.- LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES.** *Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley.”*

**“ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.**

*Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.”*

**“ARTICULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.**

**“ARTICULO 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.**

**“ARTICULO 1719 A.- APLICACIÓN DE LOS CONTRATOS EN EL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN. En los contratos bilaterales onerosos con prestaciones periódicas o continuas, el consentimiento se extiende otorgado en las condiciones y circunstancias existentes en el momento de su celebración.**

De la Ley Adjetiva de la Materia:

**“ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. 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.**

**“ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”**

**“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.”**

**“ARTICULO 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;*

*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.”**

-El énfasis es propio de este Tribunal de Alzada-

De los numerales invocados se obtiene que se entiende por acto jurídico todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas; que para que un acto

jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez; que son elementos de existencia del acto jurídico, la declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho; el objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles; y la solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento; que la declaración o manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita.

Es expresa cuando se manifiesta verbalmente, por **escrito** o por signos inequívocos; que supuesta la existencia del acto jurídico para que éste sea **válido** se requerirá, la capacidad en el autor o autores del acto; la ausencia de vicios en la voluntad; que la capacidad es la idoneidad para ser sujeto de relaciones jurídicas y realizar hechos y actos jurídicos concretos; que la manifestación de voluntad en el acto jurídico sólo será válida si se exterioriza de manera libre y exenta de error, violencia, dolo o mala fe; que si los términos de un acto jurídico son claros y no dejan duda sobre la intención del autor o autores del mismo, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente del autor o autores del acto jurídico, prevalecerá ésta sobre aquéllas. Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más acorde con la naturaleza y objeto del

acto jurídico; que **cualquiera que sea la generalidad de los términos de un acto jurídico, no deberán entenderse incluidos en él estipulaciones distintas y casos o cosas diferentes de aquellos sobre los que el autor o autores del acto jurídico se propusieron comprender.**

Si alguna cláusula de un acto jurídico admitiera diversos sentidos, debe entenderse en el más adecuado para que produzca los efectos jurídicos que las partes se propusieron; que las cláusulas de los actos jurídicos deberán interpretarse de manera congruente y conjunta las unas con las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los actos jurídicos, o de los términos empleados en los mismos; que la obligación es una relación jurídica que impone a una persona el deber de prestar a otra un hecho o abstención, o el de dar una cosa; que el deudor debe cumplir su obligación teniendo en cuenta no sólo lo expresamente determinado en la Ley o en el acto jurídico que le sirva de fuente, sino también todo aquello que sea conforme a la naturaleza de la deuda contraída, a la buena fe, a los usos y costumbres y a la equidad; que el acreedor puede optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el

pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código.

En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo. Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios; que enunciativamente se reconocen en este Código como actos jurídicos fuente de obligaciones, como actos privados, **el contrato**, la declaración unilateral de voluntad, el testamento en la institución del legado y la adquisición en perjuicio de acreedores, gratuita y de buena fe.

Que contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones; que son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. **Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos; que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento;** excepto aquellos que deben revestir una forma



establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley; que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; que el consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó; que el contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. **El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente;** que es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes; que **los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes,** pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean

consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley; que **si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.** Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas; que si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos; que las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas; que **en los contratos bilaterales onerosos con prestaciones periódicas o continuas, el consentimiento se extiende otorgado en las condiciones y circunstancias existentes en el momento de su celebración.**

Y, que 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;** que la competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el **territorio;** 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; que es órgano judicial competente por razón de territorio **el Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa; el del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales** y, que **cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor.**

**Esto es, en el caso, si bien es cierto, el numeral 34, fracciones I, IV y XVI del ordenamiento procesal aplicable, respectivamente disponen que es órgano judicial competente por razón de territorio el Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa; el del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales y, que cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor.**

**También lo es que, del del contrato de arrendamiento de fecha quince de febrero de dos mil diecisiete, que celebran por una parte \*\*\*\*\* como arrendador y por la otra \*\*\*\*\* , como arrendatario respecto del inmueble ubicado en**

avenida Chapultepec número 33, de la colonia Ampliación Chapultepec, municipio de Cuernavaca, estado de Morelos, como también se corrobora por la exposición de argumentos que ambas partes - respectivamente- realizaron en el capítulo de hechos de sus escritos de demanda y contestación a la misma, en cuya cláusula 34ª literalmente se advierte que se pactó: **“(…) Las partes que intervienen en el presente contrato declaran su conformidad en someterse para la interpretación y cumplimiento del mismo en la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro.”**

Por tanto, los términos del contrato base de la acción, son claros, diáfanos, expresos y no dejan duda **sobre la intención de los contratantes**, atinentes a que la jurisdicción para interpretar y cumplir con el contrato de arrendamiento base de la acción ejercida por la parte actora, se surte en favor de los Tribunales ubicados en la Ciudad de México **renunciando ambas partes** al fuero de su domicilio presente o futuro; **es decir**, al pactarse en el documento basal la jurisdicción del juzgador respectivo -Ciudad de México- se entiende que **las controversias que se deriven del acto jurídico consignado en el contrato de arrendamiento aludido**, las mismas se desahogarán ante los órganos judiciales de la Ciudad de México, dado que, **la competencia territorial es prorrogable**

**por consentimiento de las partes, ello, de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil en vigor en sus numerales 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 55, 56, 57, 1256, 1257, 1265, fracción I, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1687, 1688, 1692, 1700, 1702, 1703, 1719-A en correlación con la Ley Adjetiva de la Materia en su ordinal 24.**

Al respecto y en lo substancial, sirve de sustento, el criterio emitido por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, Primera Parte, Octava Época, Registro digital: 207072, Tesis Aislada, Materia(s): Civil, Tesis: CIII/90, Página: 145. ***“COMPETENCIA CIVIL. LA TIENE EL JUEZ ANTE QUIEN SE PRESENTE LA DEMANDA EN JUICIO ORDINARIO, SI ES UNO DE LOS CONVENIDOS OPTATIVAMENTE. No puede estimarse incompetente el juez ante quien se presente la demanda en juicio ordinario civil, si en el contrato se fijó optativamente la competencia territorial, y en ese documento se pactó que en el territorio donde ejerce jurisdicción el juez respectivo podrían dirimirse las controversias que derivaran del mismo contrato, toda vez que la competencia territorial es prorrogable por consentimiento de las partes, expreso o tácito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Código Federal de Procedimientos Civiles.”***

**Por consiguiente, deviene FUNDADA** la excepción de incompetencia por declinatoria por razón de territorio, opuesta por la parte demandada \*\*\*\*\*; lo anterior es así, porque si bien, la Ley Adjetiva de la Materia establece que es órgano judicial competente por razón de territorio el juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa; el del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales y, que cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor; **también lo es que, dicha regla general cede al actualizarse una hipótesis de excepción atinente al principio de rige en materia de contratos *res inter alios acta*; ello de conformidad a lo que expresamente se obligaron las partes contratantes (en el contrato de arrendamiento específicamente en la cláusula 34ª referente a la competencia expresamente estipulada) porque con la misma se demuestra que tanto actor, como demandado, se sometieron a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando en forma expresa al fuero que les pudiese corresponder por razón de su domicilio actual o futuro.**

Al respecto cobra aplicación en lo **substantial**, el contenido del siguiente criterio:

**“CONTRATOS. Es un principio establecido por los contratos sólo obligan a los contratantes, y, por tanto, para terceros pueden considerarse como res inter alios acta<sup>2</sup>.”**

No es óbice a lo anterior los argumentos que aduce la parte actora en el sentido de que el sometimiento expreso a los tribunales de la Ciudad de México, no tiene eficacia probatoria, puesto que no son claros, ni expresos los términos de dicho sometimiento competencial para dirimir el conflicto suscitado de la relación contractual cuyo cumplimiento demanda, ya que no se conocen los tribunales que deben resolver la controversia judicial indicada, ni en el ordenamiento adjetivo de la materia vigente en la Ciudad de México, se contempla el procedimiento de desahucio, por lo que colige se le dejaría en estado de indefensión; sin embargo tales alegatos que arguye \*\*\*\*\* , devienen **INFUNDADOS**, en virtud de que, como ya se ponderó, del contenido literal de la cláusula 34<sup>a</sup> del documento basal de la acción ejercida por el actor, en forma palmaria se obtiene que ambos contratantes precisaron que para la interpretación y cumplimiento de dicho acuerdo de voluntades se someterían a los Tribunales de la Ciudad de México, renunciando en forma simultánea al fuero

---

<sup>2</sup> Quinta Época, Registro digital: 364640, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXVIII, Materia(s): Civil, Página: 1831.

que les pudiese corresponder con motivo de su domicilio presente o futuro; por lo que no existe duda alguna sobre el contenido del acuerdo de voluntades que pactaron en el sentido puntualizado.

Por cuanto a que en los ordenamiento vigente en la Ciudad de México no se contempla el juicio de desahucio, por lo que se le dejaría en estado de indefensión, también resulta **INFUNDADA** esa locuciones, en virtud de que dentro de los ordenamientos que invoca el actor, destacan los procedimientos legales que el Legislador de la Ciudad de México tiene contemplados para dirimir el conflicto del que se duele el actor.

Ilustra lo anterior el contenido de los siguientes criterios:

Registro digital: 2018134

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Constitucional, Civil

Tesis: 1a. LXXXVIII/2018 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 59, Octubre de 2018, Tomo I, página 779

Tipo: Aislada

**“COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. EL ARTÍCULO 23 DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES QUE PREVE QUE ES PRORROGABLE POR MUTUO CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES, EXPRESO O TÁCITO, NO VULNERA EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA. El precepto citado, al**



*prever que la competencia territorial es prorrogable por mutuo consentimiento de las partes, expreso o tácito, y establecer los supuestos en los que hay prórroga tácita de las partes, no vulnera el principio de seguridad jurídica, aun cuando no establezca salvedad alguna, porque el hecho de que éstas puedan elegir al Juez que resuelva las controversias surgidas entre ellas, facilita el acceso a la justicia, en lugar de obstaculizarla o impedirlo. Además, el que el artículo 23 del Código Federal de Procedimientos Civiles establezca la atribución de las partes de prorrogar la competencia por razón de territorio por mutuo acuerdo, sea expreso o tácito, origina que éstas se sometan a la competencia de un determinado juzgador, por así convenir a sus intereses, otorgando el equilibrio procesal entre ellas, lo que brinda seguridad jurídica al establecer reglas claras que dan certeza, máxime que saben a qué atenerse en cuanto a la competencia del órgano jurisdiccional que por razón de territorio conocerá del asunto.”*

Registro digital: 206830

Instancia: Tercera Sala

Octava Época

Materias(s): Común

Tesis: 3a. XLV/92

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Mayo de 1992, página 105

Tipo: Aislada

**“COMPETENCIA. LA JURISDICCION POR RAZON DEL FUERO ES IMPRORROGABLE. (CODIGOS DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).** De acuerdo con los artículos 149 y 151 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la única jurisdicción que se puede prorrogar es la que se establece por razón del territorio, estando legalmente prohibida la prórroga que tiene por objeto el que se atribuya a un juez competencia para conocer de una causa respecto de la cual es incompetente por razón del

*fuero, como sucede cuando se pretende atribuir a un juez federal competencia para conocer de un asunto que pertenece de modo exclusivo al fuero común. Esta regla, que recogió la legislación procesal civil del Distrito Federal, también se contiene en el Código Federal de Procedimientos Civiles, pues éste, en su artículo 23, sólo autoriza la prórroga de la jurisdicción territorial.”*

**Por lo que,** al resultar **FUNDADA** la excepción de incompetencia por declinatoria por razón de territorio planteada por la parte demandada, lo procedente es declarar incompetente a la Juez Primero Menor en Materias Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del estado, dentro del expediente civil número 02/2022-2, relativo al JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , por las razones y consideraciones señaladas.

Por tanto, en términos de lo que establece el Código Procesal Civil vigente para el estado en los artículos 28 y 47<sup>3</sup>, se ordena a la juez primigenia

---

<sup>3</sup> **ARTICULO 28.- Nulidad de lo actuado ante órgano incompetente.** Es nulo lo actuado ante Juzgado o Tribunal que fuere declarado incompetente, salvo:

I.- Lo diligenciado ante un órgano que el actor y el demandado estimen competente, hasta que el Juzgador de oficio se inhiba del conocimiento del negocio, siendo indispensable que exprese en su resolución los fundamentos legales en que se apoye;

II.- Cuando la incompetencia sea por razón del territorio y convengan las partes del pleito principal en su validez;

III.- Si se trata de incompetencia sobrevenida. En este caso la nulidad sólo opera a partir del momento en que sobreviene la falta de competencia;

IV.- En los casos de actuaciones probatorias que sean lícitas, pueden tomarse como válidas en otro juicio; y,

**V.- En los casos de incompetencia por declinatoria, la demanda y la contestación se tendrán por presentadas ante**

remitir copias certificadas o los autos originales –en caso de que se haya actuado en dichas constancias-de todo lo actuado en el expediente del que se deriva la cuestión competencial que se resuelve, al Juez que por cuestión de turno le corresponda conocer en la Ciudad de México, para que éste -si lo estima conveniente- provea lo que en derecho corresponde sobre la competencia declinada en su favor.

En consecuencia, se declara **nulo** todo lo actuado dentro del expediente civil **02/2022-2**, del índice del Juzgado Primero Menor en Materias Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del estado, con **excepción** del escrito inicial de demanda y, la contestación a la misma.

La juez *A quo* proveerá lo que en Derecho proceda a efecto de dar cabal y exacto cumplimiento a lo ordenado en la presente determinación.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 14, 16, 17; Código Civil en vigor en sus numerales 19, 20,

---

**el órgano, que una vez resuelta se estime competente**; y el embargo practicado quedará subsistente y válido.

La nulidad a que se refiere este artículo es de pleno derecho y, por tanto, no requiere declaración judicial, sino en los casos expresos que este Código así lo disponga. Los tribunales declarados competentes harán que las cosas se restituyan al estado que tenían antes de practicarse las actuaciones nulas.

**ARTICULO 47.- Nulidad de lo actuado ante el Tribunal declarado incompetente.** El órgano superior, al resolver la cuestión de competencia, declarará nulo lo actuado ante el juzgado incompetente, con las salvedades que previene el Artículo 28 de este Código.

21, 22, 24, 25, 26, 55, 56, 57, 1256, 1257, 1265, fracción I, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1687, 1688, 1692, 1700, 1702, 1703, 1719-A; Código Procesal Civil en vigor en sus ordinales 18, 23, 24, 28, 34, 43, 47, 437, fracción VII, 490, 491 y demás relativos y aplicables, es de resolverse, y se.

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

**PRIMERO.** Es **FUNDADA** la excepción de incompetencia por declinatoria que por razón de territorio hizo valer la parte demandada \*\*\*\*\* dentro del expediente civil número **02/2022-2**, relativo al juicio especial de desahucio, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.** En virtud de las consideraciones que han quedado asentadas en el cuerpo del presente fallo, se declara **legalmente incompetente** a la Juez Primero Menor en Materias Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del estado, para conocer y resolver el expediente civil número **02/2022-2**, relativo al juicio especial de desahucio, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*.

**TERCERO.** Se ordena a la Juez Primero Menor en Materias Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del estado, remitir copias certificadas o los autos originales –en caso de que se haya actuado en dichas constancias-de todo lo actuado en el expediente del que se deriva la cuestión competencial que se resuelve, al juez que por cuestión de turno le corresponda conocer en la Ciudad de México, para que éste -si lo estima

conveniente- provea lo que en derecho corresponde sobre la competencia declinada en su favor.

**CUARTO.** En consecuencia, se declara **nulo** todo lo actuado dentro del expediente civil **02/2022-2**, del índice del Juzgado Primero Menor en Materias Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del estado, con **excepción** del escrito inicial de demanda y, la contestación a la misma.

**QUINTO.** La juez *A quo* proveerá lo que en Derecho proceda a efecto de dar cabal y exacto cumplimiento a lo ordenado en la presente determinación.

**SEXTO.** Con testimonio del presente fallo, remítanse los autos al juzgado de su origen, háganse las anotaciones en el libro de gobierno de este Tribunal y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.

**SÉPTIMO.** Notifíquese la presente resolución a las partes contendientes, de conformidad con lo ordenado por auto de fecha dieciséis de junio del año en curso<sup>4</sup>.

**SÉPTIMO.** Notifíquese personalmente y, cúmplase.

**A S I** por unanimidad resuelven y firman los Magistrados integrantes de la Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del estado, **MARÍA IDALIA FRANCO**

---

<sup>4</sup> Visible a fojas diez a doce del toca civil en que se actúa.

**ZAVALETA** Presidente, **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** integrante y **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA**, integrante y ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos **NIDIYARE OCAMPO LUQUE**, quien autoriza y da fe.-