



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Cuernavaca, Morelos; a veinticinco de agosto dos mil veintitrés.

V I S T O S nuevamente para resolver los autos del toca civil número **503/2022-17-7**, formado con motivo de la **excepción de incompetencia por declinatoria**, opuesta por la parte demandada; en los autos del **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por **[No.1] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** en contra de **[No.2] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3]**, radicado en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, bajo el número de expediente **100/2022-2**; ahora en cumplimiento a la ejecutoria de amparo indirecto emitida el veintidós de junio del año dos mil veintitrés, por el Juzgado Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos, identificada con el número **646/2023**; y

R E S U L T A N D O:

1. Por escrito de ocho de febrero de dos mil veintidós, **[No.3] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, demandó de **[No.4] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3]**, las prestaciones siguientes:

- a) La desocupación y entrega material del bien inmueble ubicado en **[No.5] ELIMINADO el domicilio [27]**.
- b) El pago de las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre, todos del año 2021, más las que se sigan venciendo hasta la entrega a su favor del inmueble ubicado en **[No.6] ELIMINADO el domicilio [27]**.

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

- c) El pago de los daños y perjuicios derivados de cualquier posible daño a la estructura o instalaciones del inmueble, y
- d) El pago de gastos y costas que el juicio origine.

2. Como hechos fundatorios de sus pretensiones expuso que mediante contrato privado de cesión de derechos celebrado el veintiocho de septiembre de dos mil tres, su padre el señor [No.7]_ELIMINADO_el_nombre_completo_[1], cedió en su favor los derechos posesorios del predio denominado [No.8]_ELIMINADO_el_nombre_completo_[1], ubicado en [No.9]_ELIMINADO_el_domicilio_[27]. Que dicho inmueble se encuentra enclavado dentro del núcleo comunal del Municipio de Tepoztlán, y dentro del predio se encuentra una construcción de dos pisos, que en la primera planta se ubican tres locales comerciales y en la segunda una casa habitación, en la cual vive con su familia. Que dos de los locales están ocupados por su hermana, y el tercero ubicado sobre la [No.10]_ELIMINADO_el_domicilio_[27] es ocupado desde el dos mil diecinueve, por la demandada, quien tiene un negocio denominado farmacia Villamar. Que pactaron de forma verbal que a partir del mes de octubre de dos mil diecinueve, podría ocupar el local en su carácter de nueva arrendataria pactando una renta mensual de \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) pagaderos al inicio de cada mes en efectivo en el domicilio del *emitente*, previa entrega del recibo respectivo. Que la demandada ha incurrido en impago de las rentas pactadas, por lo que inició medios preparatorios a juicio a efecto de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, donde la demandada no acreditó haber cubierto el monto de lo adeudado.

3. Por auto de veintitrés de marzo de dos mil veintidós, se admitió a trámite la demanda interpuesta por el actor, donde se ordenó requerir a la demandada justificara con los recibos de renta correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

y de no hacerlo prevenirla a efecto de que en el plazo de sesenta días desocupara el inmueble motivo del arrendamiento, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procedería a su lanzamiento en términos de lo previsto en el numeral 644-J del Código Procesal civil en vigor.

4. Al contestar la demanda instaurada en su contra [No.11]_ELIMINADO_el_nombre_completo_del_demandado_[3], opuso la excepción de incompetencia por materia, al manifestar que aun y cuando se trata de un supuesto contrato de arrendamiento, figura de orden civil, el inmueble objeto de disputa pertenece al núcleo comunal como lo refirió el propio actor, ya que dicha cuestión no deviene de un contrato como falsamente lo hace valer el actor, sino que nos encontramos ante un supuesto de mejor derecho a poseer, puesto que sostiene es poseedora del inmueble en mención desde el uno de octubre de dos mil uno.

5. Por auto de veintidós de junio de dos mil veintidós, se tuvo a la demandada dando contestación a la demanda en su contra en tiempo y forma, y al advertir que opuso la excepción de incompetencia por declinatoria la Juzgadora de origen ordenó remitir a este Tribunal Superior de Justicia del Estado, testimonio de lo actuado, a efecto de emitir el pronunciamiento respectivo.

6. Por auto de diecisiete de agosto de dos mil veintidós, esta alzada tuvo por recibido el testimonio de los autos.

7. En diligencia de diecisiete de octubre del dos mil veintidós, se hizo constar la incomparecencia de las partes a la audiencia de pruebas y alegatos -a que se refiere el numeral 43 de la ley adjetiva de la materia en vigor-, quienes fueron omisos en ofertar pruebas, así como en formular alegatos, y al no existir trámite pendiente alguno, se ordenó turnar los autos para resolver; sin embargo, a efecto de emitir una resolución apegada a derecho, el catorce de diciembre de dos mil veintidós, se ordenó

requerir al Registro Agrario Nacional Delegación Morelos, para que informara si el predio materia del juicio se encuentra sujeto al régimen agrario. Informe que rindió la Jefa de Departamento de Registro y Asuntos Jurídicos del Registro Agrario Nacional en el Estado, el veintiocho de febrero de dos mil veintitrés; y al no existir trámite pendiente alguno, se ordenó turnar los autos para resolver, lo que aconteció mediante resolución de veintiséis de abril de la presente anualidad, que culminó por mayoría con los siguientes puntos:

"...PRIMERO. Es **infundada** la excepción de incompetencia por razón de la **materia opuesta por la parte demandada** [No.12] **ELIMINADO el nombre completo del demandado** [3], en consecuencia

SEGUNDO. La Juez de origen es competente para conocer y resolver el contradictorio promovido por [No.13] **ELIMINADO el nombre completo del actor** [2] contra [No.14] **ELIMINADO el nombre completo del demandado** [3], en el expediente 100/2022-2.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido...".

8. Inconforme con la resolución emitida por este órgano revisor, la parte demandada [No.15] **ELIMINADO el nombre completo del demandado** [3], interpuso juicio de Amparo indirecto, que fue radicado bajo el número 646/2023, por el Juzgado Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos, quien el veintidós de junio de dos mil veintitrés, determinó:

"...ÚNICO. La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a la quejosa [No.16] **ELIMINADO el nombre completo del demandado** [3], respecto del acto de autoridad precisados en el considerando segundo, por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando último del presente fallo...".



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Lo anterior con base en el discurso motivador que se desarrolla en la consideración quinta de dicha ejecutoria, la cual con relación a sus efectos alude:

"...QUINTO. Estudio de conceptos de violación...

Establecido lo anterior, se tiene que es sustancialmente fundado el concepto de violación de síntesis previa, y resulta suficiente para conceder el amparo a la quejosa.

(...)

En merito de lo anterior, procede conceder el amparo y la protección de la Justicia Federal, para el efecto de que la Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, deje sin efectos la resolución interlocutoria de veintiséis de abril de dos mil veintitrés emitida dentro del toca civil 503/2017 (sic) en la que declaró infundada la excepción de incompetencia por materia interpuesta por la parte demandada y determine que corresponde al Tribunal Unitario Agrario del Estado de Morelos, conocer y resolver del juicio promovido por [No.17] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]..."

9. En vía de cumplimiento a la ejecutoria de amparo en cita, mediante acuerdo de veintidós de agosto de dos mil veintitrés, esta Sala dejó insubsistente la sentencia pronunciada el veintiséis de abril de dos mil veintitrés; por lo que, procede a resolver el presente asunto, de acuerdo con el lineamiento dictado por la judicatura federal, con base en las siguientes reflexiones:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA. Esta Tercera Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia es competente para conocer y resolver la presente **excepción de incompetencia por declinatoria**, 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 en términos de lo dispuesto por el artículo 18, 41 y 43 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

II. ANÁLISIS DE LA EXCEPCIÓN. En primer término, conviene precisar que en el sistema jurídico mexicano, por regla general, la competencia de los órganos jurisdiccionales en razón de la materia se distribuyen entre diversos tribunales, a los cuales se les asigna una especialización, ello da origen a la existencia de tribunales civiles, penales, administrativos, del trabajo, etc. A cada uno de estos órganos le corresponde conocer de los asuntos relacionados con su especialidad; sin embargo, debido a la complejidad de los actos jurídicos y la diversidad de la legislación positiva, puede darse lugar al planteamiento de un conflicto real de competencia, el cual puede dilucidarse mediante el análisis cuidadoso de las pretensiones reclamadas, los hechos narrados, las pruebas aportadas y la invocación de los preceptos legales en que se apoya la demanda, ello determina **la naturaleza de la acción**, factor que es preponderante atender en la solución de controversias competenciales.

En este orden de ideas, respecto de la competencia por materia, el numeral 29 del Código Adjetivo Civil para el Estado preceptúa literalmente:

"...Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar...".

Precepto legal del que se desprende que la competencia por materia se fija en atención a la naturaleza jurídica del litigio que se trata de resolver, lo que patentiza que es menester analizar la naturaleza de la acción que ejercita la



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

parte actora, para dilucidar el órgano jurisdiccional que es competente para conocer del asunto.

En el contexto apuntado, resulta aplicable la jurisprudencia número P./J. 83/98, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tomo VIII, correspondiente al mes de diciembre de 1998, página 28, que expone:

"...COMPETENCIA POR MATERIA. SE DEBE DETERMINAR TOMANDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN Y NO LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL ENTRE LAS PARTES. En el sistema jurídico mexicano, por regla general, la competencia de los órganos jurisdiccionales por razón de la materia se distribuye entre diversos tribunales, a los que se les asigna una especialización, lo que da origen a la existencia de tribunales agrarios, civiles, fiscales, penales, del trabajo, etcétera, y que a cada uno de ellos les corresponda conocer de los asuntos relacionados con su especialidad. **Si tal situación da lugar a un conflicto de competencia, éste debe resolverse atendiendo exclusivamente a la naturaleza de la acción, lo cual, regularmente, 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, pues es obvio que el actor no está obligado a mencionarlo. Pero, en todo caso, 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. Este modo de resolver el conflicto competencial trae como consecuencia que el tribunal competente conserve expedita su jurisdicción, para resolver lo que en derecho proceda".

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

No obstante lo anterior, tratándose de controversias donde se presume se encuentran comprometidos derechos intrínsecamente relacionados con la tenencia de la tierra, a los que les concurre un carácter ejidal o comunal, se tiende a proteger ese tipo de propiedad, en cuanto a su integridad, aprovechamiento y acciones, 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 agrarios, lo que resulta ser determinante para decidir la naturaleza del asunto; no obstante de que se trate de cuestiones civiles, como en el caso acontece, donde el actor aduce la celebración de un contrato de arrendamiento, sino que resulta determinante considerar el objeto del mismo para decidir la naturaleza del asunto, porque si este versa sobre tierras afectas al régimen de propiedad ejidal o comunal, y en atención a que es característica esencial del contrato transmitir la posesión material de la cosa arrendada, se actualiza la hipótesis contemplada constitucional y legalmente, que el ejido ha pactado con particulares el aprovechamiento de sus tierras, 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, que de ser así dicho contradictorio será competencia de las autoridades agrarias, tal como lo informa la tesis de jurisprudencia número P. CLV/97, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro y texto exponen:

**"...COMPETENCIA EN MATERIA AGRARIA.
CUANDO SE DEMANDA ALGUNA ACCIÓN
DERIVADA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SOBRE TIERRAS EJIDALES, CORRESPONDE
CONOCER AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO.**

¹*Del análisis sistemático de los artículos 27, fracción VII,*

¹ Registro digital: 197372
Instancia: Pleno
Novena Época
Materia(s): Administrativa
Tesis: P. CLV/97



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 45 y 163 de la Ley Agraria y 18, fracción XI, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, se advierte que el régimen jurídico de propiedad ejidal o comunal tiende a proteger ese tipo de propiedad, 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 agrarios. Asimismo, se consagra la facultad de ejidatarios y comuneros para la celebración de cualquier contrato, aun con particulares, que tenga por objeto el uso de tierras ejidales, si esto conviene para el aprovechamiento de sus recursos productivos. Finalmente, 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...".

Por ello se atiende a que la parte actora, accionó al órgano jurisdiccional para reclamar de la demandada entre otras prestaciones, la desocupación y entrega material del bien inmueble ubicado en calle Buenavista número dos, Barrio de la Santísima Trinidad del Municipio de Tepoztlán, Morelos, el cual se encuentra enclavado dentro del núcleo comunal del Municipio de Tepoztlán, lo que motivó que la demandada, opusiera la excepción de incompetencia en razón de la materia al contestar la demanda, en términos de lo dispuesto por el artículo 41 del

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo VI, Noviembre de 1997, página 75
Tipo: Aislada

Documento para versión electrónica.

El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminator de Datos Judicial del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco

Código Procesal Civil y tramitarse, por declinatoria, ajustándose a lo previsto por el artículo 43 de dicho ordenamiento legal.

La excepción de incompetencia por **materia** que hizo valer la parte demandada, la fundamentó esencialmente en que si bien el asunto versa respecto de un supuesto contrato de arrendamiento, figura que es del orden civil, la realidad de las cosas es que el inmueble objeto de la disputa pertenece a un núcleo comunal, tal como lo refirió el propio actor, y que no deriva de un contrato como falsamente lo hace valer la parte actora, ya que sostuvo nos encontramos ante un supuesto de mejor derecho de poseer, al aducir su posesión del bien desde el uno de octubre de dos mil uno.

De lo que se advierte que la causa que originó la controversia competencial deriva de la celebración de un contrato de arrendamiento, respecto de un bien inmueble que se encuentra comprendido dentro de la poligonal que corresponde al núcleo agrario denominado Tepoztlán, Municipio de Tepoztlán, Morelos, lo que así se afirma con base en lo que informó a esta Sala la Jefa de Departamento de Registro y Asuntos Jurídicos del registro Agrario Nacional en el Estado de Morelos, mediante oficio número SR/ACC-333/2023, el veintiocho de febrero de la anualidad que transcurre², de la que se advierte en esencia lo siguiente:

"...hago de su conocimiento que, con base a las coordenadas que fueron proporcionadas por usted, se informa que el citado predio se encuentra comprendido dentro de la poligonal que corresponde al NÚCLEO AGRARIO, denominado TEPOZTLÁN, Municipio de TEPOZTLÁN, MORELOS, no omitiendo mencionar que dicho colectivo agrario, no se encuentra regularizado en términos de lo que dispone el artículo 56 de la Ley Agraria, por lo que en esa tesitura, este Órgano Registral carece de información nominativa respecto a los titulares y/o poseedores de dicho predio...".

² Visible a foja 38 del toca en que se actúa.



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Documental que valorada conforme a lo previsto en el numeral 491 de la ley adjetiva de la materia en vigor, adquiere valor probatorio pleno al haber sido rendido por autoridad competente en ejercicio de sus funciones, con eficacia demostrativa para arribar a la certeza de la naturaleza agraria del bien inmueble afecto; lo que hace patente la naturaleza jurídica agraria en la que se sustenta la incompetencia por materia opuesta por la demandada.

En ese sentido, se atiende el actor adujo que el predio controvertido lo adquirió mediante contrato privado de cesión de derechos celebrado el veintiocho de septiembre de dos mil tres, con su padre el señor [No.18] ELIMINADO el nombre completo [1], quien le cedió los derechos posesorios del predio denominado [No.19] ELIMINADO el nombre completo [1], ubicado en [No.20] ELIMINADO el domicilio [27]. Que dicho inmueble se encuentra enclavado dentro del núcleo comunal del Municipio de Tepoztlán, y dentro del predio se encuentra una construcción de dos pisos, que en la primera planta se encuentran tres locales comerciales y en la segunda una casa habitación, en la cual vive con su familia. Que dos de los locales son ocupados por su hermana, y el tercero ubicado sobre la [No.21] ELIMINADO el domicilio [27] es ocupado desde el dos mil diecinueve, por la demandada, con un negocio denominado farmacia Villamar. Que pactaron de forma verbal que a partir del mes de octubre de dos mil diecinueve, podría ocupar el local en su carácter de nueva arrendataria pactando una renta mensual de \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) pagaderos al inicio de cada mes en efectivo en el domicilio del actor, previa entrega del recibo respectivo. Que la demandada ha incurrido en impago de las rentas pactadas, por lo que inició medios preparatorios a juicio a efecto de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, en el cual la demandada no acreditó haber cubierto el monto de lo adeudado.

En sustento de sus pretensiones exhibió las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio, constancia de posesión de treinta de octubre de dos mil veinte, suscrito por el Comisariado de Bienes Comunales de Tepoztlán, Morelos, contrato privado de cesión de derechos de veintiocho de septiembre de dos mil tres, celebrado por [No.22]_ELIMINADO_el_nombre_completo_[1] como cedente y [No.23]_ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor_[2], como cesionario.

Por su parte la demandada, sostuvo que efectivamente el inmueble objeto de la disputa pertenece a un núcleo comunal de Tepoztlán, Morelos, y que no deriva de un contrato como falsamente lo hace valer la parte actora, ya que nos encontramos ante un supuesto de mejor derecho de poseer, al aducir su posesión del inmueble en mención desde el uno de octubre de dos mil uno.

Lo que pone de manifiesto que las pretensiones demandadas por [No.24]_ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor_[2], tienen sustento en un contrato de arrendamiento que si bien recae en el ámbito civil, es determinante atender el objeto del mismo para decidir la naturaleza del presente asunto, que como se lleva visto versa respecto de un bien inmueble que pertenece al régimen agrario, del cual pretende su desocupación y entrega, e implica transmitir la posesión material de la cosa arrendada que está sujeta al régimen agrario, por lo que compete decidir a los Tribunales Unitarios de esa materia (agraria), en virtud del régimen de propiedad ejidal o comunal del inmueble relacionado que tiende a proteger ese tipo de propiedad, 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.



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Así, corresponde conocer de la presente contención al Tribunal Unitario Agrario, en términos de lo previsto en el numeral 27 fracción XIX de la Constitución Federal, que prevé

"...Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

(...)

Con base en esta Constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria, con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos. Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senadores o, en los recesos de ésta, por la Comisión Permanente..."

Dispositivo legal del que desprende que son los tribunales agrarios competentes para resolver las controversias relacionadas con la tenencia de la tierra comunal o ejidal.

Aunado a lo anterior, los artículos 1 y 18, fracción VII de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, y 163 de la Ley Agraria, se advierte que la controversia relacionada con la trasmisión de los bienes, derechos y obligaciones en materia agraria deben ser resuelta por los Tribunales Agrarios, como se advierte de su contenido:

Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios:

"...Artículo 1o.- Los tribunales agrarios son los órganos federales dotados de plena jurisdicción y autonomía para dictar sus fallos, a los que corresponde, en los términos

de la fracción XIX del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la administración de justicia agraria en todo el territorio nacional.”

*“**Artículo 18.-** 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. [...]*

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

Ley Agraria

*“**...Artículo 163.-** 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.”*

De ahí que asiste razón a la excepcionista al aducir que la autoridad competente para avocarse al conocimiento del presente asunto es la autoridad agraria, por estar demostrado que el inmueble objeto del contrato verbal de arrendamiento, cuyo incumplimiento demanda el actor pretendiendo la desocupación y pago de las rentas vencidas y no pagadas, es un predio que pertenece al régimen comunal de Tepoztlán, Morelos, lo que hace evidente que quien debe conocer de este asunto es la autoridad agraria.

En sustento de lo anterior, tiene aplicación las tesis de jurisprudencia que a continuación se citan:

“...COMPETENCIA EN MATERIA AGRARIA. CORRESPONDE AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO CONOCER DE LAS ACCIONES QUE SE EJERCITEN SOBRE LA POSESIÓN DE PREDIOS PRESUNTAMENTE EJIDALES. ³*Con el fin de determinar el órgano jurisdiccional competente para conocer de una acción sobre posesión de*

³ **Registro digital:** 192899

Instancia: Pleno

Novena Época

Materia(s): Administrativa

Tesis: P./J. 125/99

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo X, Noviembre de 1999, página 23

Tipo: Jurisprudencia



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

predios, deben tomarse en cuenta el objeto de la demanda, los planteamientos formulados por las partes, los hechos narrados y los elementos probatorios con los que se cuente, por lo que si de las constancias de autos se desprende que una de las partes es un sujeto de derecho agrario y que la acción recae sobre un presunto predio ejidal, la materia sobre la que versa la pretensión, aunque en principio sea de naturaleza civil, pudiere quedar comprendida en la agraria y, por ende, el órgano a quien debe fincársele la competencia es al Tribunal Unitario Agrario del lugar donde se ubica el predio, en la inteligencia de que la resolución correspondiente no determina la naturaleza de éste.

Competencia 160/95. Suscitada entre el Juzgado Segundo de lo Civil de Tijuana, B.C. y el Tribunal Unitario Agrario del Distrito Dos en Mexicali, B.C. 16 de octubre de 1995. Once votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Manuel de Jesús Rosales Suárez.

Competencia 237/95. Suscitada entre el Juzgado Cuarto de lo Civil en Mexicali, B.C. y el Tribunal Unitario Agrario del Distrito Dos en Mexicali, B.C. 23 de abril de 1996. Once votos. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretaria: Ma. Elena Leguizamo Ferrer.

Competencia 319/98. Suscitada entre el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia en Chalco, Estado de México y el Tribunal Unitario Agrario del Distrito Veintitrés en Texcoco, Estado de México. 24 de noviembre de 1998. Unanimidad de diez votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Clementina Flores Suárez.

Competencia 443/98. Suscitada entre el Tribunal Unitario Agrario del Distrito Veinticuatro en el Distrito Federal y el Juzgado Vigésimo Séptimo de lo Civil en el Distrito Federal. 11 de febrero de 1999. Unanimidad de ocho votos. Ausentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Humberto Román Palacios. Ponente: Olga María Sánchez Cordero. Secretario: Joel Carranco Zúñiga.

Competencia 481/98. Suscitada entre el Juez Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en Yauatepec, Morelos y el Tribunal Unitario Agrario del Distrito Dieciocho en Cuernavaca, Morelos, ahora Tribunal Unitario Agrario del Distrito Cuarenta y Nueve en Cuautla, Morelos. 11 de mayo de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adriana Escorza Carranza.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veintiséis de octubre en curso, aprobó, con el número 125/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

"...COMPETENCIA PARA CONOCER DE LAS ACCIONES DE NULIDAD DEL CONTRATO DE APORTACIÓN DE TIERRAS EJIDALES A UN FIDEICOMISO Y DEL DE NULIDAD DE LA COMPRAVENTA EN EJECUCIÓN DE ÉSTE. CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS.⁴ La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la **contradicción de tesis 67/2007-SS**, sostuvo que conforme a los artículos **27, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 80, 81 y 82 de la Ley Agraria**, el legislador concedió a los ejidatarios facultades para otorgar el uso de sus tierras, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población, obtener de la asamblea ejidal el dominio sobre sus parcelas y el respeto de su derecho de preferencia en caso de que éstas se enajenen; asimismo, que las acciones derivadas de la enajenación de una parcela ejidal efectuada por un ejidatario cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ese predio, porque el Registro Agrario Nacional no había efectuado la cancelación de los derechos agrarios respectivos, ni le había expedido su título de propiedad, deben considerarse acciones de naturaleza agraria, porque el pronunciamiento que se realice incide directamente sobre la titularidad de un predio que en esa fecha todavía se encontraba sujeto al régimen ejidal y, consecuentemente, tales controversias deben ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios, en términos de lo establecido por los artículos **27, fracción XIX, constitucional y 18, fracciones V y VIII, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios**, concluyendo que la competencia para conocer de las controversias derivadas de la enajenación de parcelas ejidales realizadas antes de que el Registro Agrario Nacional efectúe la cancelación de los derechos agrarios y expida el título de propiedad respectivo, se surte a favor de los tribunales agrarios, porque en el momento de ser enajenado, el predio todavía estaba considerado dentro del régimen ejidal y, por tanto, sujeto a las disposiciones de la Ley Agraria. De ahí que, cuando se intentan acciones en las que se involucran la nulidad de aportación de derechos ejidales y la compraventa posterior en ejecución de un fideicomiso respecto de esos bienes, su análisis y resolución corresponderá al Tribunal Unitario Agrario, puesto que los derechos ejidales subyacen sobre la posterior venta que de ellos se haga, con independencia de que la resolución de la compraventa sea de carácter mercantil; en el entendido de que la circunstancia de que el asunto deba resolverlo un Tribunal Agrario no se traduce en que se divida la continencia de la causa, pues la fracción VIII del artículo 18 mencionado prevé que tales órganos son competentes para conocer de las nulidades resultantes de actos o contratos que contravengan las leyes agrarias. De ahí que si se demanda la nulidad del contrato de compraventa por las irregularidades cometidas al celebrar el contrato de aportación por contravenir las leyes agrarias, el Tribunal Unitario Agrario está facultado para conocer de las acciones de nulidad de ambos actos.

⁴ **Registro digital:** 2019989

Instancia: Plenos de Circuito

Décima Época

Materia(s): Administrativa

Tesis: PC.I.C. J/90 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 67, Junio de 2019, Tomo V, página 4105

Tipo: Jurisprudencia



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2023, Año de Francisco Villa, el revolucionario del pueblo"

17

TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Contradicción de tesis 2/2019. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Quinto, Sexto, Décimo y Décimo Cuarto, todos en Materia Civil del Primer Circuito. 7 de mayo de 2019. Mayoría de catorce votos a favor de los señores Magistrados Alejandro Sánchez López (presidente), María del Carmen Aurora Arroyo Moreno, Jaime Aurelio Serret Álvarez, Paula María García Villegas Sánchez Cordero (voto concurrente), José Leonel Castillo González, Eliseo Puga Cervantes, Fortunata Florentina Silva Vásquez, Roberto Ramírez Ruiz, María del Refugio González Tamayo, Marco Polo Rosas Baqueiro (voto concurrente), Fernando Rangel Ramírez, Gonzalo Arredondo Jiménez, José Rigoberto Dueñas Calderón y Manuel Ernesto Saloma Vera. Disidente: Martha Gabriela Sánchez Alonso. Ponente: María del Refugio González Tamayo. Secretarios: Roberto Sáenz García y Jesús Julio Hinojosa Cerón.

Criterios contendientes:

El sustentado por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo directo 835/2018, el sustentado por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver los amparos directos 854/2018 y 855/2018, el sustentado por el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver los amparos directos 838/2018 y 839/2018, y, el diverso sustentado por el Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver los amparos directos 843/2018, 844/2018, 862/2018 y 883/2018.

Nota: La ejecutoria relativa a la contradicción de tesis 67/2007-SS citada, aparece publicada en el Semanario judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, junio de 2007, página 509.

Esta tesis se publicó el viernes 07 de junio de 2019 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 10 de junio de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Así, no obstante que la acción emprendida por la parte actora deriva de un contrato de arrendamiento; el análisis sistemático de los artículos 27 fracción séptima de la constitución federal 45 y 63 de la Ley Agraria y 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, revela que el régimen jurídico de propiedad ejidal o comunal tiende a proteger ese tipo de propiedad en

cuanto a su integridad aprovechamiento y acciones de fomento por la naturaleza del derecho controvertido.

En ese sentido si bien la pretensión perseguida consiste en el pago de un numerario por concepto de rentas vencidas respecto de un bien que pertenece al núcleo agrario denominado Tepoztlán en el municipio de Tepoztlán, Morelos, además la desocupación y entrega física del citado inmueble dado un arrendamiento, resulta inconcuso que tales pretensiones inciden en cuestiones ligadas a la posesión de las tierras sujetas al régimen de derecho agrario por lo que debe decidir lo conducente las autoridades agrarias y resuelvan lo que corresponde en el juicio de origen.

Por todo lo anterior, en cumplimiento cabal de la ejecutoria de amparo que nos ocupa, se determina con base en las consideraciones esbozadas que corresponde al Tribunal Unitario Agrario del Estado de Morelos, conocer y resolver el juicio promovido _____ por [No.25] ELIMINADO el nombre completo del actor [2].

Por ello debe declararse, y así, se declara FUNDADA la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de la materia _____ planteada _____ por [No.26] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3] ; por lo tanto el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es incompetente para conocer del presente asunto, en consecuencia, se ordena remitir por conducto del Juzgado de origen las constancias del presente asunto al Tribunal Unitario Agrario del Decimoctavo Distrito, con sede en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a efecto de que sea quien se avoque al conocimiento de la presente contención.



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

No sobra decir que las consideraciones plasmadas son similares a las expuestas por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimotavo Circuito al resolver el recurso de revisión 232/2022 el uno de septiembre de dos mil veintidós, así como las precisadas en la ejecutoria de amparo directo 558/2022 del diecinueve de enero de dos mil veintitrés, lo que se precisó por la autoridad federal, que se considera relevante puntualizar el sustento de tales determinaciones judiciales, que abonan de manera importante lo aquí resuelto, a más de formar parte integrante de la ejecutoria que se cumplimenta.

Amparo en revisión 232/2022 del índice del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimotavo Circuito:

"...SEXTO. ESTUDIO. (...)

Contrario a lo afirmado por la recurrente, resulta válido que el Juez de Distrito CONSIDERARA QUE LA AUTORIDAD RESPONSABLE DEBIÓ DECLARAR INCOMPETENTE AL JUEZ CIVIL Y ORDENAR REMITIR LOS AUTOS AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO CORRESPONDIENTE PARA QUE CONOCIERA DEL ASUNTO, en virtud de que de los anexos del juicio de amparo se advierte que la lista provisional de los bienes incluyó únicamente el siguiente:

[...]

Además, sus argumentos resultan inoperantes, porque la recurrente no dice nada en cuanto a las consideraciones del Juez de Distrito en el sentido de que no se desconoce que del bien inmueble deriven diversos contratos de arrendamiento, sin embargo, del análisis sistemático de los artículos 27, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 45 y 163 de la Ley Agraria y 18, fracción XI, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, se advierte que el régimen jurídico de propiedad ejidal o comunal también tiende a proteger ese tipo de propiedad, 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 lo que 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.”

Por su parte, el diverso amparo directo 558/2022 del índice del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimotavo Circuito, en su parte conducente prevé:

*“...SÉPTIMO. ESTUDIOS DE LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. (...) Ahora bien, el quejoso aduce en los conceptos de violación primero y segundo, que la Sala responsable al dictar la sentencia reclamada, resolvió fundada la excepción de incompetencia por razón de la materia opuesta por los demandados ahora terceros interesados, por considerar que el inmueble objeto del juicio especial de desahucio de origen se encuentra ubicado dentro del núcleo agrario denominado ***

*****, municipio de Cuernavaca, Morelos, y por tanto, las prestaciones reclamadas se debían dirimir en un Tribunal Agrario, conforme lo establecido en los artículos 27, párrafo XIX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como 1 y 18, fracción V, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, pues, dijo, los conflictos relacionados con la tenencia de la tierra ejidal y comunal se debían dirimir en un Tribunal Agrario; lo que afirma, resulta incorrecto, toda vez que, conforme lo establecido en los artículos 41 y 43 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y los numerales 37 y 44, fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, la responsable no tiene facultades para declarar la carencia de competencia de un juzgado civil, interpretando una ley federal, pues, señala, si bien es cierto la Sala no fincó jurisdicción explícita en favor del Tribunal Agrario del Distrito Dieciocho, también lo es, que lo restringió de promover su acción ante dicha autoridad por depender de la Federación, acorde con lo dispuesto en el artículo 27, fracción XIX, Constitucional, lo cual, refiere, la ubica fuera de la soberanía del Estado de Morelos; además, señala, la acción de desahucio intentada obedece a derechos personales derivados del contrato de*



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*arrendamiento de ***** ** **** ** ** ** *****,
no así de un derecho real como la propiedad o legítima
posesión del inmueble reclamado, de ahí que, refiere, la
responsable debió resolver considerando exclusivamente
la naturaleza de la acción ejercitada, y prescindir del
estudio de la relación jurídica sustancial que vincula a las
partes, la cual, afirma, constituye una cuestión relativa
al fondo del asunto, que corresponde decidir al órgano
jurisdiccional de origen y no al Tribunal de competencia.*

*En ese orden de ideas, continua
aduciendo el quejoso, la Sala responsable debió declarar
infundada la excepción de incompetencia opuesta por los
demandados, toda vez que, en términos del artículo 106
de la Constitución Política de los Estados Unidos
Mexicanos, corresponde al Poder Judicial de la
Federación, dirimir las controversias que por razón de
competencia se susciten entre los Tribunales de la
Federación, así como entre éstos y los Tribunales de los
Estados, y no al Poder Judicial del Estado de Morelos,
pues, afirma, ningún ordenamiento legal de carácter
federal o local le confiere la facultad de aplicar la Ley
Agraria para dirimir cuestiones de competencia; invoca
en apoyo a su consideración, la tesis aislada de rubro:
"COMPETENCIA POR MATERIA. DEBE DECLARARSE
IMPROCEDENTE LA EXCEPCIÓN QUE PRETENDE QUE EL
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE
MORELOS LA DECLINE EN FAVOR DE UN TRIBUNAL
UNITARIO AGRARIO, AL CARECER DE FACULTADES
PARA ELLO."*

*Lo anterior es INFUNDADO, por las
siguientes consideraciones.*

*En primer término, cabe señalar que,
como acertadamente lo señaló la Sala responsable en la
sentencia reclamada, signado por el Jefe de
Departamento de Registro y Asuntos Jurídicos del
Registro Agrario Nacional en el Estado de Morelos, con
residencia en Cuernavaca, se desprende que el predio
materia del juicio especial de desahucio de origen,
localizado en las coordenadas geográficas ****, se
encuentra comprendido dentro de la poligonal que
corresponde a la comunidad denominada ***, municipio
de Cuernavaca, Morelos, el cual tiene pleno valor
probatorio para acreditar que el bien raíz materia de
conflicto pertenece al núcleo agrario denominado ***,
municipio de Cuernavaca, Morelos, lo anterior, en
términos del artículo 150 de la Ley Agraria.*

*Ahora bien, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de
la Nación, emitió tesis en la que determinó que cuando
se demanda alguna acción derivada de contrato de
arrendamiento sobre tierras ejidales, corresponde
conocer de ello a la autoridad agraria.*

*Lo anterior, al estimar que de los artículos 27, fracción
VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos
Mexicanos, 45 y 163 de la Ley Agraria y 18, fracción XI,
de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, se advierte*

que el régimen jurídico de propiedad ejidal o comunal tiende a proteger ese tipo de propiedad, 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 agrarios.

Bajo esa óptica, es decir, en observancia al régimen jurídico de protección a la propiedad ejidal o comunal, el Máximo Tribunal del País, actuando en pleno, concluyó que 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 invocadas; por lo que, afirmó que 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.

Tesis que es de rubro y texto siguientes:

"Registro digital: 197372 Instancia: Pleno Novena Época Materias(s): Administrativa Tesis: P. CLV/97 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VI, Noviembre de 1997, página 75 Tipo: Aislada COMPETENCIA EN MATERIA AGRARIA. CUANDO SE DEMANDA ALGUNA ACCIÓN DERIVADA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE TIERRAS EJIDALES, CORRESPONDE CONOCER AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO. Del análisis sistemático de los artículos 27, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 45 y 163 de la Ley Agraria y 18, fracción XI, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, se advierte que el régimen jurídico de propiedad ejidal o comunal tiende a proteger ese tipo de propiedad, 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 agrarios. Asimismo, se consagra la facultad de ejidatarios y comuneros para la celebración de cualquier contrato, aun con particulares, que tenga por objeto el uso de tierras ejidales, si esto conviene para el aprovechamiento de sus recursos productivos. Finalmente, 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



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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."

*Luego entonces, si en el caso que nos ocupa, la acción que ejerció el quejoso contra los terceros interesados consiste en el pago de numerario por concepto de rentas vencidas respecto de un bien inmueble perteneciente al núcleo agrario denominado *** ***** *****, municipio de Cuernavaca, Morelos, y además, en la desocupación y entrega física del citado inmueble dado en arrendamiento, en las condiciones actuales; entonces, resulta inconcuso que en tales pretensiones inciden cuestiones ligadas a la posesión de tierras sujetas al régimen de derecho agrario, por lo que debe decidir las autoridades agrarias, para lo cual cuentan con facultades expresas.*

En esa línea expositiva, es que se estiman INFUNDADOS los conceptos de violación en los cuales el quejoso se duele de que la autoridad responsable no tenía facultades legales para interpretar una ley federal -Ley Agraria- y declarar la carencia de competencia de un juzgado civil, así como que debió resolver considerando exclusivamente que la acción de desahucio obedece a derechos personales derivados de un contrato de arrendamiento, no así de un derecho real como la propiedad o legítima posesión del inmueble reclamado.

Esto es así, porque el Máximo Tribunal del País, en la tesis en cita, señaló que el régimen jurídico de propiedad ejidal o comunal tiende a proteger ese tipo de propiedad, 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 agrarios, razón por la cual, dijo, 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.

Derivado de lo anterior, devienen inoperantes los conceptos de violación tercero, cuarto y quinto, en los cuales el quejoso reclama la omisión de la Sala responsable de analizar las disposiciones que rigen el juicio ordinario civil, contenidas en los artículos 2, 15, 105, 106 y 504 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en los numerales 1701, 1704 y 1706 del Código Civil para el Estado de Morelos, así como también, la omisión de valorar la totalidad de las pruebas aportadas en el juicio de origen; es así, toda vez que a nada práctico conduciría si le asiste la razón o no, pues aun fundados no producirían el efecto de conceder la protección constitucional, ante la subsistencia de la consideración no destruida que seguiría rigiendo el sentido del fallo, la relativa a que, corresponde conocer al Tribunal Unitario Agrario, cuando se demanda alguna acción derivada del contrato de arrendamiento sobre tierras ejidales, como se evidenció con la sola cita de tal criterio...".

Consideraciones que puntualizan que el Máximo Tribunal del País, señaló que el régimen jurídico de propiedad ejidal o comunal tiende a proteger ese tipo de propiedad, 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 agrarios, no obstante que deriven de instituciones a las que les concurre naturaleza eminentemente civil como el arrendamiento, que derivan de acciones personales, por lo que debe conocer de este tipo de contradictorios el TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO a quien debe remitírsele el asunto a efecto de que se avoque a su conocimiento en aras de salvaguardar el derecho fundamental de acceso a la justicia, que debe ser completa.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 47 del Código Procesal Civil en vigor en el estado, se declara nulo todo lo actuado ante el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado, con excepción del escrito inicial y su contestación.



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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, 41 y 43 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Es fundada la excepción de incompetencia por declinatoria por razón de materia planteada por la parte demandada [No.27] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3]

SEGUNDO. El Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado, es incompetente para conocer el presente contradictorio; en consecuencia, se declara nulo todo lo actuado en el presente asunto con excepción del escrito inicial y su contestación.

TERCERO. Se ordena remitir los autos del expediente número 100/2022-2 por conducto del Juzgado de origen, al Tribunal Unitario Agrario del Décimoctavo Distrito con sede en esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, por ser autoridad competente para conocer y resolver el presente asunto.

CUARTO. Mediante oficio y con copia autorizada de esta determinación, hágase del conocimiento al Juzgado Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos, a fin de que dentro de la ejecutoria pronunciada en el Juicio de Amparo Indirecto, seguido con el número de expediente **646/2023**, determine lo que estime conducente.

QUINTO. Hecho lo anterior, remítanse los autos originales con testimonio de esta sentencia al Juez de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido

SEXTO. Notifíquese personalmente.

A S Í, por **UNANIMIDAD** lo resolvieron y firman los Magistrados de la Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos: Maestra en Derecho **MARTA SÁNCHEZ OSORIO**, Integrante y Presidenta de Sala, Maestro en Derecho **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA** Integrante, y Maestro en Derecho **RAFAEL BRITO MIRANDA**, Integrante y Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos de la sección de amparos mixta de esta Sala, Licenciada **TANIA JOSEFINA GARCÍA CUEVAS**, quien da fe.



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

FUNDAMENTACION LEGAL

No.1 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.2 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_demandado en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.3 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.4 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_demandado en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.5 ELIMINADO_el_domicilio en 3 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.6 ELIMINADO_el_domicilio en 3 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.7 ELIMINADO_el_nombre_completo en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.8 ELIMINADO_el_nombre_completo en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.9 ELIMINADO_el_domicilio en 2 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

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

Documento para versión electrónica.

El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminator de Datos Judicial del
Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco



TOCA CIVIL: 503/2022-17-7
EXPEDIENTE: 100/2022-2
JUICIO: ESPECIAL DESAHUCIO
AMPARO INDIRECTO: 646/2023
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.20 ELIMINADO_el_domicilio en 2 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.21 ELIMINADO_el_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.22 ELIMINADO_el_nombre_completo en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.23 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.24 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.25 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.26 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_demandado en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.27 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_demandado en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

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