

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

**Cuernavaca, Morelos, a veintidós de febrero del año dos mil veintitrés.**

**VISTOS** para resolver de nueva cuenta los autos del Toca Civil **246/2022-15**, formado con motivo de la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE TERRITORIO** interpuesta en la **acción principal** por el Apoderado Legal de la parte demandada; así como la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE MATERIA**, interpuesta por el apoderado legal de la parte actora principal y demandada reconvencionista, en los autos del juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por **[No.1] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** contra **[No.2] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3]** radicado ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, bajo el expediente número **17/2022-3; y, en cumplimiento a la ejecutoria de veintiocho de octubre de dos mil veintidós, y al auto de fecha veintisiete de enero del dos mil veintitrés, emitida por el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Morelos, en el **Juicio de Amparo Indirecto número 862/2022, y;****

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

---

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:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

1. Con fecha once de enero del año dos mil veintidós, **[No.3] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, en vía **ORDINARIA CIVIL** demandó a **[No.4] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3]**, las prestaciones reclamadas que se enuncian al siguiente tenor:

"...1. La nulidad y/o inexistencia del contrato de arrendamiento de fecha 02 de enero del año 2021, en relación al inmueble ubicado en **[No.5] ELIMINADO el domicilio [27]**, el cual es de la exclusiva y plena propiedad de mi poderdante desde el año 2013, al haberse fusionado **[No.6] ELIMINADO el nombre completo [1]** con diversas sociedades mercantiles, todas propiedad de Don **[No.7] ELIMINADO el nombre completo [1]**, dando lugar a la constitución de mi representada **[No.8] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, además de que jamás existió autorización, conocimiento y consentimiento del Consejo de Administración ni de los Socios Mayoritarios para que la demandada hubiese podido celebrar un contrato sobre una propiedad que siempre ha ocupado mi representada como suya.

2. La devolución de las rentas pagadas indebidamente en un supuesto e indebido cumplimiento del autocontrato de arrendamiento de fecha 02 de enero del año 2021, relativas a los meses de enero, febrero, marzo y abril del 400 2021.

3. El pago de los intereses legales que se generaron con motivo del pago indebido por concepto de renta correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2021.

4. El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación de juicio, consecuencia de los actos ilegales celebrados por la demandada en perjuicio de mi poderdante..."

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

2. Por auto de fecha catorce de enero de dos mil veintidós fue admitida la demanda.

3. Mediante escrito número **1227**, signado por el Licenciado **[No.9]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado\_Patrono\_Mandatario\_[8]**, en su carácter de apoderado legal de la parte demandada dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo la excepción de **INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE TERRITORIO**, sosteniendo que la A Quo es incompetente para conocer y resolver el asunto de origen, asimismo hizo valer la reconvención, misma que se previno.

4. Mediante escrito **1613**, signado por el Licenciado **[No.10]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado\_Patrono\_Mandatario\_[8]**, en su carácter de apoderado legal de la parte demandada en lo principal, se le tuvo por desahogada la prevención realizada en autos, admitiéndose la reconvención planteada en sus términos.

5. Por auto de fecha seis de abril de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número **2347**, suscrito por el Licenciado

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

**[No.11] ELIMINADO Nombre del Representante Legal Abogado**

**Patrono Mandatario [8]**, en su carácter de apoderado legal de la parte actora en lo principal, mediante el cual dio contestación a la demanda reconvenicional planteada en su contra, asimismo interpuso la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE MATERIA**, ordenando remitir a esta Alzada testimonio del expediente natural para su tramitación correspondiente.

6. Con fecha ocho de junio de dos mil veintidós, esta Segunda Sala resolvió las excepciones interpuestas por las partes, en los siguientes términos:

*"...PRIMERO. Se declara FUNDADA pero INOPERANTE la EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE TERRITORIO interpuesta en la acción principal por el Apoderado Legal de la parte demandada*

*[No.12] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3]; así como la EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE MATERIA, interpuesta en la reconvenición por el apoderado legal de la parte demandada reconvencionista, dados los razonamientos vertidos en la presente resolución.*

*SEGUNDO. La Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado, con sede en Cuernavaca, Morelos, es competente para conocer del juicio Ordinario Civil promovido por*

*[No.13] ELIMINADO el nombre completo del*

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*actor [2] contra [No.14] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3], radicado bajo el número de expediente número 17/2022-3.*

*TERCERO. La Juez natural, debe continuar conociendo de la tramitación del juicio aludido con antelación hasta su total conclusión.*

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

**7.-** Disconforme con la resolución mencionada en el resultando precedente, el Licenciado

**[No.15] ELIMINADO Nombre del Representante Legal Abogado Patrono Mandatario [8]** en su carácter de apoderado legal de la demandada reconvencionista

**[No.16] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, promovió **Juicio de Garantías**, al que correspondió conocer al Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Morelos, al que le fue asignado el número de **Amparo 862/2022**, que fue decidido mediante Ejecutoria de fecha **veintiocho de octubre de dos mil veintidós**, cuyos puntos resolutivos son del tenor siguiente:

*"...ÚNICO. La Justicia de la Unión ampara y protege a [No.17] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], por lo motivos precisados en el considerando cuarto y quinto de esta sentencia..."*

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

**8.-** Por auto de treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, este Tribunal de Alzada, dejó insubsistente la resolución de dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, dictada por esta Segunda Sala.

**9.-** En estricta observancia a la Ejecutoria de Amparo pronunciada en el Cuaderno de Amparo número **862/2022**, y tomando en consideración la parte medular de la misma, este órgano colegiado mediante resolución de fecha dieciséis de diciembre del dos mil veintidós, pretendió dar cumplimiento a la sentencia dictada el veintiocho de octubre del dos mil veintidós; sin embargo, ésta no se tuvo por cumplimentada por existir un defecto en el cumplimiento de la ejecutoria de amparo, como así se informó mediante **oficio 2258/2023**, el que se recibió con fecha treinta de enero del dos mil veintitrés, el cual precisó lo siguiente:

*"...En atención a que si bien es cierto, la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos, remite para acreditar su dicho, copia de la resolución dictada el dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, en autos del Toca 246/2022-15, en el que declaró improcedente las excepciones que hicieron valer las partes, dejando a salvo sus derechos para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda, también lo es que no se apega a los lineamientos de la ejecutoria de amparo al no seguir sus directrices, tal y como se indicó en el fallo protector, al haber analizado la cuestión principal y no a la reconvenición donde se hizo valer la excepción de incompetencia en razón de materia hecha valer*

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*por la parte quejosa, aunado a que la misma es ambigua.”*

**10.** Es así que, ante las consideraciones emitidas por la Autoridad Federal, este Tribunal de Alzada, procede a efectuar la misma, bajo los siguientes:

## **CONSIDERANDOS:**

**I.-** Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 41 y 43 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, así como el numeral 44 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**II.-** El Licenciado [No.18]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado\_Patrono\_Mandatario\_[8], apoderado legal de la parte demandada [No.19]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_d\_el\_demandado\_[3], en su escrito de contestación de demanda presentado ante el Juzgado de Origen, opuso como excepción la de **incompetencia por declinatoria en razón de territorio**, argumentando lo siguiente:

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

"... 1. La Incompetencia del órgano jurisdiccional, toda vez que, de conformidad con el artículo 34, fracción III, del Código Procesal Civil, el órgano judicial competente por razón de territorio es el de la ubicación de la cosa, tratándose de "(...) controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles (...)" como lo es la controversia objeto de este juicio, relativo a la "nulidad y/o inexistencia del contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2021.

En consideración a lo cual, se pide a ese juzgado que se considera incompetente, que se abstenga del conocimiento del negocio y dicte auto en el que de manera fundada y motivada deniegue su competencia y ordene la remisión de los autos al Juez competente del Sexto Distrito Judicial, pues es en la ciudad de Cuautla, Morelos donde se encuentra la localidad arrendada.

Lo anterior no obstante que, en el contrato de arrendamiento de 2 de enero de 2022, se prorrogó la competencia en favor de los tribunales de la ciudad de Cuernavaca, por lo que sostener la prevalencia de dicha prórroga implicaría prejuzgar sobre la "existencia y/o validez" del contrato de arrendamiento objeto de esta controversia principal..."

Por otra parte, el Licenciado

[No.20]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado\_Patrono\_Mandatario\_[8], apoderado legal de la persona moral

[No.21]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_d\_el\_actor\_[2], en su escrito de contestación a la demanda reconvenicional, opuso como excepción la de **incompetencia por declinatoria en razón de materia**, argumentando lo siguiente:

"...1.- En cuanto a la marcada con el número 1, consistente en la inexistencia del contrato de compraventa de fecha 11 de agosto de 1980

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

celebrada

**[No.22]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1]**

y

la

**[No.23]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1]**,

la cual hace consistir en que el objeto de la manifestación de la voluntad que lo es un bien inmueble del régimen comunal, tal pretensión es infundada e improcedente, pero además si lo que se pretende es declarar la inexistencia de un acto jurídico porque el objeto del mismo era de origen agrario, su señoría no es competente para conocer y resolver dicha pretensión, pues implica que se pronuncie sobre un **bien inmueble de naturaleza agraria**, o respecto de un acto jurídico celebrado según la actora reconvenzional sobre un bien inmueble regulado conforme a las leyes agrarias que resulten aplicables, por lo que respecto de dicha pretensión su Señoría no es competente y planteo desde éste momento la INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DISTRITO 49 con residencia en la ciudad de Cuautla Morelos, pues será dicho Tribunal el competente para determinar la supuesta inexistencia de un acto jurídico cuyo bien inmueble supuestamente era de origen agrario o comunal, por lo que pido señoría eleve **la incompetencia planteada por declinatoria** para que sea resuelta por alguna de las Salas del Tribunal Superior de Justicia del estado de Morelos y se determine si dicha acción reconvenzional será competencia de su señoría o del Tribunal Unitario Agrario Distrito 49 por la ubicación del bien inmueble es en la ciudad de Cuautla, Morelos...”

**III.-** Concluida la génesis vertida inicialmente, por sistemática jurídica, se procede resolver en primer término la cuestión de **Incompetencia por declinatoria en razón de territorio** planteada por el Apoderado Legal de la parte demandada principal, en su escrito de contestación de demanda y posteriormente se resolverá respecto de la **Incompetencia por**

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

**declinatoria en razón de materia**, planteada por la parte demandada en reconvención.

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

Los límites objetivos de la jurisdicción pueden ser por **territorio, por materia, por cuantía**, por **grado o por cualquier otra concreción que se establezca en las leyes** correspondientes.

El Código Procesal Civil en su artículo **18** y **21**, establecen literalmente lo siguiente:

**"ARTÍCULO 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..."

**"ARTÍCULO 21.-** Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores."

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

Así también tienen relación al estudio realizado, lo dispuesto por los artículos **23, 25, 29, 30, 34 y 41** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que establecen:

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

**ARTÍCULO 25.- Sumisión expresa.** Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.

**ARTÍCULO 29.- Competencia por materia.** La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

**ARTÍCULO 30.- Competencia por cuantía.** Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda. La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales. Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

**ARTÍCULO 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

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

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

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

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."

**ARTÍCULO 41.-** Conflictos de competencia.

**Los conflictos de competencia podrán promoverse por** inhibitoria o por **declinatoria**.

La inhibitoria se intentará ante el Juzgado que se considere competente, pidiéndole que dirija oficio al que se estima no serlo, para que se inhiba y remita los autos al órgano requirente, si éste acepta tener la competencia.

**La declinatoria** se propondrá ante el Juzgado que se considere incompetente, dentro del plazo para contestar la demanda, pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio y remita

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

los autos al considerado competente. Si sostuviere su competencia, lo declarará así en resolución debidamente fundada y motivada y enviará los autos originales al superior. Las cuestiones de competencia se substanciarán sin suspensión del procedimiento.

Bajo tal contexto jurídico, tenemos que la competencia jurisdiccional, nace o se genera de las disposiciones jurídicas que regulan los distintos procedimientos que se sustancian ante ellos, y es de acuerdo con las circunstancias de materia, de territorio, de grado o de cuantía sobre lo que verse el litigio planteado.

**Ahora bien, la demandada [No.24] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3], a través de su apoderado legal, opuso la excepción de incompetencia por razón del territorio,** en la que hace valer que de conformidad con el artículo 34, fracción III, del Código Procesal Civil, el órgano judicial competente por razón de territorio es el de la ubicación de la cosa, ya que refiere que tratándose de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles, como lo es la controversia objeto de este juicio, relativo a la "nulidad y/o inexistencia del contrato de arrendamiento de dos de enero de dos mil veintiuno, la juez se considera incompetente, por lo que solicita se abstenga del conocimiento del negocio y dicte auto en el que de manera fundada y

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

motivada deniegue su competencia y ordene la remisión de los autos al Juez competente del Sexto Distrito Judicial, pues es en la Ciudad de Cuautla, Morelos donde se encuentra la localidad arrendada; ello, no obstante que en el contrato de arrendamiento de dos de enero de dos mil veintiuno, se prorrogó la competencia en favor de los tribunales de la ciudad de Cuernavaca, por lo que sostener la prevalencia de dicha prórroga implicaría prejuzgar sobre la "existencia y/o validez" del contrato de arrendamiento objeto de esta controversia principal.

De los argumentos que la excepcionista hace valer, se aprecia que considera se debe negar la competencia del juzgado de origen y se ordene la remisión de los autos al Juez Competente del Sexto Distrito Judicial, por ser en la Ciudad de Cuautla, Morelos, donde se encuentra el inmueble arrendado; sin embargo, tal excepción resulta improcedente.

En efecto, la excepción de incompetencia por razón del territorio que la demandada [No.25]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_demandado\_[3], hizo valer no resulta procedente, porque no se debe perder de vista, que de conformidad con el artículo 25 del Código Procesal Civil del Estado, hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

jurisdiccional del mismo género correspondiente; consecuentemente, cuando todas las partes que intervienen en un contrato, como acontece en la especie, designan con toda precisión al Juez o Tribunales a quien se someten y renuncian al fuero que por ley les pudiera corresponder en razón de su domicilio; lógicamente que dicha manifestación voluntaria de las partes es la que debe regir, en virtud que la voluntad de las partes es la ley suprema de los contratos; puesto que son las partes las únicas que intervienen en la decisión de la fijación de la competencia territorial al hacer uso de la facultad que la ley les concede para designar expresamente el Juez al cual se someten.

Por tanto, son las partes contratantes quienes establecen que es juez competente aquel a quien los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente, y que en términos del artículo 25 del Código Procesal Civil del Estado, hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente el fuero que la ley les concede y designan con toda precisión el Juez a quien se someten, tal como las partes en controversia lo pactaron.

De ahí, que aun cuando el presente asunto se trate de la acción de nulidad de un contrato

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

de arrendamiento de un inmueble, en el caso específico, no resulta competente el juez donde se ubica la cosa o el bien, como lo pretende la excepcionista, sino que se debe atender a que ambas partes acordaron expresamente tal renuncia en la cláusula vigésima primera del contrato base de la acción, ello, sin prejuzgar la validez de tal contrato, sino únicamente para abordar el estudio de la excepción de incompetencia que nos ocupa.

En consecuencia, resulta improcedente la excepción de incompetencia por razón del territorio que hizo valer la demandada [No.26]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_demandado\_[3].

Al caso, se aplica la tesis emitida por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Octava Época, Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Primera Parte-1, enero-junio de 1988, página 346, Registro digital 207610, la cual, es del tenor siguiente:

**"SUMISION EXPRESA, COMPETENCIA POR. PARA SU VALIDEZ BASTA CON QUE SE INDIQUE EL LUGAR DE LOS TRIBUNALES A LOS QUE SE SOMETEN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). De conformidad con los artículos 151 y 152 de los Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Estado de Baja California, respectivamente, "es**

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente...", **entendiéndose que hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con precisión el Juez a quien se someten**, según lo dispuesto en los numerales 152 y 153 de los citados códigos. Por consiguiente, para la validez de la sumisión expresa a la competencia de un Juez se requiere lo siguiente: 1) que se renuncie clara y terminantemente al fuero que por ley les corresponde, y 2) que se designe con toda precisión al Juez a quien se someten. Ahora bien, **si en el contrato base de la acción se estipuló que para la interpretación y cumplimiento del mismo las partes se sometían a los tribunales del Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio o del de la ubicación del bien inmueble materia del contrato pudiera corresponderles, debe considerarse que existió sumisión expresa a la competencia del Juez del lugar designado, pues, por una parte, se renunció clara y terminantemente al fuero que por ley les correspondía y, por la otra, se designó con precisión el lugar de los tribunales a los que se someten**, sin que pueda considerarse que además es necesario, para la validez de la sumisión, que se especifique a qué Juez de dicho lugar se someten, pues ello sería exigir a los particulares que determinen cuestiones que pueden no depender de su voluntad, sino de la ley y del turno que al efecto se lleve en la Oficialía de Partes Común a los juzgados respectivos, si la legislación procesal del Estado a cuya jurisdicción de sus tribunales se someten funciona a través de este sistema para designar por turno al juzgado que deba conocer de cada asunto dentro de los que reúnen los criterios de materia, cuantía y grado, que no son prorrogables, como es el caso del Distrito Federal; además de que si se está renunciando a la jurisdicción territorial de los tribunales de determinado lugar, sin especificarse concretamente cuál es el Juez a cuya competencia se renuncia en tanto la ley no señale el lugar de los tribunales a cuya jurisdicción se someten para que de acuerdo con*

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*los criterios legales de competencia establecidos por la legislación del lugar respectivo se determine al Juez que en concreto será competente para conocer del asunto."*

De igual forma, se invoca la tesis emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, Semanario Judicial de la Federación, Volumen XCIII, Primera Parte, página 26, Registro digital 257789.

**"COMPETENCIA POR SUMISION. ARRENDAMIENTO.** *Si en un contrato de arrendamiento celebrado en un Estado, se hace constar en una de sus cláusulas que los contratantes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de otro Estado para casos de contienda judicial derivada del arrendamiento, renunciando al fuero de su domicilio, de acuerdo con lo estipulado en esa cláusula la competencia para conocer del juicio de que se trata, corresponde al Juez del Estado que se estipuló, si los Códigos Procesales Civiles de ambos Estados disponen que es Juez competente aquel al que los litigantes se hubiesen sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable, y el fuero es renunciable si se trata del territorial o sea del domicilio."*

Por lo anterior, a criterio de quienes resuelven se considera que atendiendo al acto jurídico relacionado con el bien inmueble objeto del presente asunto, en el que ambas partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales y leyes aplicables en el Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, renunciando expresamente al fuero de sus domicilios (cláusulas

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

vigésima primera); ello, trae como consecuencia, que tales acciones deben seguir siendo del conocimiento de la Juez Primaria.

Atento a lo anterior, a criterio de quienes resuelven resulta **improcedente la excepción de incompetencia por razón del territorio**, opuesta por la demandada [No.27] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3].

**IV.** Ahora bien, en acatamiento a la ejecutoria de amparo que se cumplimenta, se procede al estudio de la **excepción de incompetencia por razón de la materia opuesta por el apoderado legal de la parte demandada en reconvención** [No.28] ELIMINADO el nombre completo del actor [2].

En efecto, al dar contestación a la demanda reconvencional que hizo valer la [No.29] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3], la parte demandada en reconvención [No.30] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]., opuso la excepción de **incompetencia por razón de la materia**, planteándola de la forma, siguiente:

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*"1.- Se opone la excepción de INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA pues la actora reconvencionista pretende hacer valer una acción basada en una supuesta inexistencia de un acto jurídico a la luz del derecho agrario, lo que es competencia de un tribunal agrario y no de un Juzgado Civil, pues su Señoría no podrá decretar la nulidad de un título de propiedad cuyo supuesto origen es un inmueble ejidal o comunal, pues ello lo regulan los Tribunales Agrarios, además de que las defensas y excepciones planteada tiene que ver con la nulidad de los actos jurídicos que llevaron a que la actora reconvenicional obtuviera una titulación agraria, es por ello que su Señoría no debió de haber admitido a trámite la demanda reconvenicional, además de que debió de haber conminado al apoderado legal de la demandada y actora reconvenicional a efecto de que se conduzca hacia su persona e investidura de Juez con probidad y respeto, omitiendo hacer expresiones tan bajas como las que hizo de su persona al desahogar la prevención que le fue realizada respecto de la reconvenición..."*

De tales argumentos se aprecia que la  
excepcionista

[No.31]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto

r\_[2]., refiere que si la actora reconvencionista

[No.32]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_dem

andado\_[3], pretende hacer valer una acción basada

en una supuesta inexistencia de un acto jurídico a la

luz del derecho agrario, entonces, resultaría que es

competencia de un Tribunal Agrario y no de un

Juzgado Civil, por lo que considera que en tal

hipótesis, la juez primaria no podrá decretar la nulidad

de un título de propiedad cuyo supuesto origen es un

inmueble ejidal o comunal, pues ello lo regulan los

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

Tribunales Agrarios, además, alude la excepcionista, que las defensas y excepciones planteadas tienen que ver con la nulidad de los actos jurídicos que llevaron a que la actora en reconvención obtuviera un título agrario, por lo que considera que no se debió admitir a trámite la demanda reconvencional.

Entonces, dado que [No.33]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_demandado\_[3], pretende hacer valer con la copia certificada del título número 000001006841 de fecha cuatro de mayo del dos mil veintiuno, que es propietaria del bien inmueble motivo del contrato de arrendamiento que el demandado reconvencional [No.34]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2]., pretende nulificar, trae como consecuencia, que se deba analizar en esta excepción de incompetencia por materia si es o no competente la juez primaria para conocer del presente asunto o le pudiera corresponder conocer a un tribunal agrario.

Por tanto, al manifestar [No.35]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_demandado\_[3], que [No.36]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2]., obtuvo mediante compraventa un bien, que no era propiedad privada sino un bien comunal; y, para intentar acreditar su dicho adjuntó un título de

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

propiedad parcelario, es por lo que, aun cuando en principio pareciere que el asunto sea de naturaleza civil por tratarse de pretensiones sobre nulidad e inexistencia de contratos; sin embargo, éste pudiere quedar comprendido en la materia agraria al haber exhibido la actora reconvencional un título de propiedad expedido por la autoridad agraria; tal circunstancia, hace necesario analizar la totalidad de las constancias que integran el presente juicio, tomando en cuenta la naturaleza del predio materia de la Litis al momento en que se celebró la compraventa.

Así, tenemos que la demandada en reconvención

[No.37]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto  
r\_[2]., a través de su apoderado legal, ha hecho valer

que el bien inmueble propiedad de su representada, es propiedad privada desde 1947, año en que adquirió la propiedad

[No.38]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1],

misma que vendió a la Sociedad Mercantil denominada

[No.39]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1],

mediante escritura pública número 1959, de fecha once de agosto de mil novecientos ochenta, otorgada ante la fe del Notario Público Juan Dubernard Smith en ese entonces Notario Público Número Cinco de la

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

Asimismo, refiere el excepcionista [No.40]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto r\_[2]., que la Sociedad Mercantil denominada [No.41]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1], se fusionó con otras sociedades para formar precisamente a la sociedad [No.42]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto r\_[2]., como consta en las escrituras públicas 31,758 de fecha cuatro de abril del dos mil dieciocho, protocolizada ante la fe del Notario Público Número Nueve y del Patrimonio Inmobiliario Federal; misma que guarda relación con la escritura pública 337,910 de fecha veinticuatro de marzo del dos mil veintiuno (fojas 59-93), por lo que, la excepcionista hace valer que la adjudicación de dicho inmueble se realizó mediante dichas escrituras públicas que se adjuntaron desde el escrito inicial de demanda, con las que, demuestra la fecha desde que dicho inmueble es utilizado para un fin diverso a la explotación agrícola, pues desde mil novecientos cuarenta y siete (1947), anualidad en la que la sociedad denominada [No.43]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto r\_[2]., celebró la compraventa del inmueble cuestionado, tiene la certeza de que no era destinado

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

para la explotación agrícola sino que se encontraba dentro de la urbanización de Cuautla, Morelos.

Al respecto, se advierte que efectivamente, obra en autos remitidos a esta Alzada, la escritura pública número 1959 de fecha once de agosto de mil novecientos ochenta, otorgada ante la fe del Notario Público Juan Dubernard Smith en ese entonces Notario Público Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos (fojas 35-43), de la que se aprecia la protocolización del contrato de compraventa celebrado como vendedora [No.44]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1] y como comprador AUTOMOTORES DE CUAUTLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, representada en tal acto por [No.45]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1], respecto de una fracción de un predio ubicado en el [No.46]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27].

Por tanto, de la escritura pública número 1959 de fecha once de agosto de mil novecientos ochenta antes aludida y la escritura pública número 31,758 Volumen DCCCXCVIII, de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho (fojas 116-129), se advierte que el inmueble que amparan dichas documentales públicas, al momento en que fue adquirido por [No.47]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto\_r\_[2]., no pertenecía a ningún núcleo agrario, sino

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

que se encontraba en una zona urbanizada, perteneciendo en consecuencia, a la propiedad privada.

Máxime, que la excepcionista [No.48]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto r\_[2]., argumenta que tal inmueble motivo de la controversia es de la exclusiva y plena propiedad de su poderdante [No.49]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1], desde el año dos mil trece, como lo acredita con la Póliza número 5,233 expedida por la Titular de la Correduría Pública Número 2, de la que se advierte el convenio de fusión por integración celebrado por las sociedades mercantiles denominadas [No.50]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1], [No.51]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1], constituyéndose la primera como sociedad fusionante y extinguiéndose las cuatro últimas como sociedades fusionadas; al haberse fusionado con diversas sociedades mercantiles todas propiedad de Don [No.52]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_[1], dando lugar a la constitución de su representada [No.53]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto r\_[2]

Por tanto, se reitera que, con las escrituras públicas exhibidas por la demandada en

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

reconvención, y en específico con las escrituras número 1959 de fecha once de agosto de mil novecientos ochenta y la escritura pública número 31,758 Volumen DCCCXCVIII, y la escritura pública de fecha 4 de abril de 2018, queda acreditado que el inmueble que amparan no es de naturaleza agraria, esto es, pertenecen a la propiedad privada.

Sin embargo, no pasa desapercibido que [No.54]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_demandado\_[3], argumentó que el inmueble motivo del juicio que nos ocupa, pertenece al núcleo agrario y que **adquirió la titularidad de los derechos agrarios del bien inmueble** ubicado en el [No.55]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], donde [No.56]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2]., tiene establecida la agencia de autos nuevos Nissan, seminuevos, refacciones y servicio, denominada "Nissan Cuautla", y que dicha titularidad la obtuvo mediante la documental que adjuntó a la reconvención, consistente en la copia certificada del **título de propiedad número 000001006841 de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno**, inscrito ante el Registro Agrario Nacional bajo el folio 17006001101031923R, clave catastral [No.57]\_ELIMINADA\_la\_clave\_catastral\_[68], inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio electrónico

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

inmobiliario

[No.58]\_ELIMINADO\_folio\_electrónico\_de\_inmueble  
[61], del veintisiete de julio de dos mil veintiuno.

Y aun cuando

[No.59]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_dem  
andado\_[3], manifestó que acredita ser la titular del  
inmueble motivo del contrato base de la acción, con  
el título parcelario que exhibió en copia certificada  
(foja 179), en ningún momento expresó la forma en  
qué obtuvo dicha titularidad agraria, ya que no  
exhibió a su demanda en reconvencción cada uno de  
los documentos que supuestamente le sirvieron para  
obtener la titularidad de dicho inmueble, mismo que  
reiteró es de su propiedad.

En consecuencia, al obrar en autos, por un  
lado, las escrituras públicas con las que quedó  
evidenciado que el inmueble pertenece a la propiedad  
privada y, por otro lado, se encuentra agregada la  
copia certificada del título parcelario relativo al bien  
inmueble cuestionado, trae como consecuencia, que,  
ante tal panorama, se hace necesario traer a colación  
lo previamente establecido en los artículos 27,  
fracción XIX, Constitucional y 18 de la Ley Orgánica  
de los Tribunales Agrarios:

**“Artículo 27.-** La propiedad de las tierra y aguas  
comprendidas dentro de los límites del territorio

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

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.

[...].

XIX.- 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 (sic) tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos.

(ADICIONADO, D.O.F. 6 DE ENERO DE 1992)

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.

(ADICIONADO, D.O.F. 6 DE ENERO DE 1992)

La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria, y

[...].”

”**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.

Los tribunales serán competentes para conocer:

[...].

V.- De los conflictos relacionados con la tenencia de las tierras ejidales y comunales; ...”.

De los numerales transcritos se tiene que los terrenos ejidales y comunales son de jurisdicción federal, para lo cual se crearon los Tribunales Unitarios Agrarios.

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

Bajo tal contexto jurídico, para fincar la competencia del órgano que deba conocer de las acciones derivadas de un bien ejidal se debe analizar con relación a la fecha en que se celebró el acto jurídico que dio origen a la Litis, como lo estableció el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia P./J. 125/99, emitida por el Pleno, Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Noviembre de 1999, página 23, Registro digital 192899, de rubro y texto:

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

Bajo tal contexto, se toma en cuenta lo previsto en el artículo 27, fracción XIX, Constitucional; así como lo establecido en el artículo 18, fracción II, de la Ley Agraria, que prevén que la competencia

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

para conocer de los juicios respecto de una acción sobre posesión de predios en materia agraria, corresponden a los tribunales agrarios, por ser quienes se encuentran encargados de la administración de la justicia agraria.

Sin embargo, las hipótesis referidas en los artículos antes citados, no se actualizan en el presente asunto, debido a que si bien es cierto, [No.60]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_demandado\_[3], pretende hacer valer la copia certificada del **título de propiedad número 000001006841 (foja 179 principal), expedido por la autoridad agraria** como resultado del juicio agrario tramitado bajo el número de expediente 42/2021, también lo es, que se debe tomar en cuenta, que de las constancias remitidas a esta Alzada, se aprecia que el apoderado de la parte demandada reconventional [No.61]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], presentó ante el juzgado de origen, una promoción en la que adjuntó la copia certificada de la sentencia emitida el diez de agosto de dos mil veintidós, por el Juez Tercero de Distrito en el Estado de Morelos, en el juicio de amparo número 170/2022, en el que se concedió el amparo y Protección de la Justicia Federal a [No.62]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2]. (foja 402-421 principal), para el efecto de que

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

dicha persona moral sea llamada y comparezca al juicio radicado bajo el expediente número 42/2021, tramitado ante el Tribunal Unitario Agrario Distrito 49, con sede en el Municipio de Cuautla Morelos; y, como consecuencia de ello, se ordenó en dicha sentencia de amparo, **dejar sin efecto legal alguno** la sentencia emitida dentro del expediente número 42/2021, así como **el título de propiedad número 000001006841** de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

En consecuencia, al haber quedado sin efecto legal alguno **el título de propiedad número 000001006841** de fecha cuatro de mayo del dos mil veintiuno, éste carece de valor probatorio para acreditar la procedencia de la excepción de incompetencia por razón de la materia planteada por **[No.63]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto r\_[2].**, pues a consideración de quienes resuelven debe prevalecer el valor probatorio que arrojan las escrituras públicas número 1959 de fecha once de agosto de mil novecientos ochenta (fojas 35-43) y la escritura pública número 31,758 Volumen DCCCXCVIII, de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho (fojas 116-129), exhibidas por el demandado reconvencionista **[No.64]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto**

**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

r\_[2]., mismas que demuestran que el inmueble en controversia constituye propiedad privada.

Por tanto, la excepción de incompetencia por razón de la materia resulta improcedente, por lo que se considera que debe seguir conociendo la juez primaria, dado que hasta el momento no existe evidencia legal que sustente que el presente juicio civil de nulidad de arrendamiento deba ser competencia de un tribunal en materia agraria, en virtud que el supuesto título agrario exhibido por la actora en reconvención fue declarado nulo en el expediente número 42/2021; de ahí, que dicha incompetencia resulta improcedente.

Además, no se debe soslayar que al haber exhibido

[No.65]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto r\_[2]., la copia certificada de la sentencia emitida en el juicio de amparo número 170/2022, antes aludido, originó que la juez primaria emitiera el auto de fecha veinticuatro de agosto del presente año (2022), mediante el cual, se decretó la suspensión del presente juicio de nulidad y/o inexistencia, hasta en tanto sea resuelto el juicio agrario 42/2021 instado ante el Tribunal Unitario con sede en Cuautla, Morelos (foja 426-427), en virtud de que el documento base de la acción reconvencional exhibido por

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

[No.66]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_dem  
andado\_[3], en el presente juicio, relativo a la copia  
certificada del título de propiedad 000001006841 de  
fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, guarda  
relación directa con el juicio agrario aludido, en el  
cual, dicho título fue declarado nulo.

Entonces, al advertirse del contenido de la  
sentencia emitida el diez de agosto de dos mil  
veintidós, por el Juez Tercero de Distrito en el Estado  
de Morelos, en el juicio de amparo número 170/2022,  
misma que constituye un **hecho notorio** que puede  
invocarse para la solución de la presente excepción,  
al tratarse de información de interés público que es  
difundida al resultar relevante y no simplemente de  
interés individual, se arriba a la convicción de que fue  
acertado que la juez segundo civil, durante el  
desahogo de la audiencia antes aludida, haya emitido  
el auto mediante el cual, decretó la suspensión del  
presente procedimiento hasta en tanto, sea resuelto  
el juicio agrario 42/2021, en virtud de que el  
documento                    exhibido                    por  
[No.67]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_dem  
andado\_[3], consistente en la copia certificada del  
título de propiedad 000001006841 de fecha cuatro de  
mayo del dos mil veintiuno, se declaró nulo en tal  
juicio agrario y se ordenó comparecer a  
[No.68]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

r\_[2]., para la defensa de sus derechos ante tal autoridad.

Por consiguiente, esta Alzada **declara improcedente la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de la materia** opuesta por la demandada reconvencionista [No.69]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_acto r\_[2]., por consiguiente, **resulta competente por razón de la materia la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, para seguir conociendo del presente juicio** hasta en tanto sea notificada del resultado del juicio agrario que se tramita bajo el número de expediente 42/2021, ante el Tribunal Unitario de Circuito Distrito 49, con sede en Cuautla, Morelos.

Bajo las relatadas consideraciones, resulta **IMPROCEDENTE LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE TERRITORIO** interpuesta por el Apoderado Legal de la parte demandada [No.70]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_d el\_demandado\_[3]; de igual forma, resulta **IMPROCEDENTE la EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE MATERIA,** interpuesta por el apoderado

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

legal de la parte demandada reconvencionista **[No.71] ELIMINADO el nombre completo d el actor [2]**, dados los razonamientos vertidos en la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto, y además con apoyo en lo dispuesto por los artículos 18, 21, 23, 29 y 34 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

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

**PRIMERO.** En cumplimiento a la Ejecutoria de Amparo Indirecto dictada en el Juicio de Garantías número **862/2022** de veintiocho de octubre de dos mil veintidós, **y al auto de fecha veintisiete de enero del dos mil veintitrés** del índice del Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Morelos, que dejó insubsistente la sentencia pronunciada el dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, por esta Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**SEGUNDO.** Resulta improcedente la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA EN RAZÓN DE TERRITORIO** interpuesta por el Apoderado Legal de la parte demandada

Toca: 246/2022-15.

Expediente: 17/2022-3.

Amp. Ind. Núm.: 862/2022.

Recurso: Excepción de incompetencia por declinatoria.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

[No.72]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_d  
el\_demandado\_[3]; dados los razonamientos  
vertidos en la presente resolución.

**TERCERO.** Resulta **IMPROCEDENTE** la  
**EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR  
DECLINATORIA EN RAZÓN DE MATERIA,**  
interpuesta en la contestación a la **reconvención** por  
el apoderado legal de la parte demandada  
reconvencionista

[No.73]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_d  
el\_actor\_[2], dados los razonamientos vertidos en  
la presente resolución.

**CUARTO.** Resulta **competente por  
razón de la materia** para seguir conociendo del  
presente juicio, la Juez Segundo Civil de Primera  
Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, hasta  
en tanto sea notificada del resultado del juicio agrario  
que se tramita bajo el número de expediente  
42/2021, ante el tribunal Unitario de Circuito Distrito  
49, con sede en Cuautla, Morelos; en atención a las  
consideraciones vertidas en la presente resolución.

**QUINTO.** Comuníquese el cumplimiento  
de la presente resolución al Juzgado Tercero de  
Distrito en el Estado de Morelos, en términos de lo

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

dispuesto por el artículo 106 de la Ley de Amparo en vigor.

**SEXTO.** Con copia autorizada de la presente resolución, remítanse los autos del testimonio al juzgado de origen y háganse las anotaciones en el libro de gobierno correspondiente y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.

**SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE  
PERSONALMENTE.**

**A S I**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Libre y Soberano de Morelos, M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, Presidenta de Sala y Ponente en el presente asunto; Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**, Integrante y M. en D. **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES**, Integrante; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos de la Sección de Amparos, Licenciada **MARÍA FERNANDA AYALA ORTÍZ**, quien da fe. Conste.

**Toca:** 246/2022-15.  
**Expediente:** 17/2022-3.  
**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.  
**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.  
**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

Las presentes firmas corresponden al Toca Civil Número **246/2022-15**, del expediente número **17/2022-3**, Amparo Ind. Núm. **862/2022**. Conste. \***GJS/RMRR/(I)** Erc.



**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

No.13 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor 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.14 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.15 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario 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.16 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor 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.17 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor 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.18 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario 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.19 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.20 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario 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.21 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor 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.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 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.24 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\*.









**Toca:** 246/2022-15.

**Expediente:** 17/2022-3.

**Amp. Ind. Núm.:** 862/2022.

**Recurso:** Excepción de incompetencia por declinatoria.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

No.73 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 2 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo 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\*.