



SENTENCIA DEFINITIVA

H.H. Cuautla, Morelos, a catorce de septiembre de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **577/2021**, relativo al juicio **especial de desahucio** promovido por **[No.1] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** contra **[No.2] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3]**; radicado en la Primera Secretaria de esta Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1. El cinco de octubre de dos mil veintiuno, **[No.3] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, mediante escrito presentado con folio número 689, compareció ante este juzgado, promoviendo juicio especial de desahucio contra **[No.4] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3]**; demandándole las pretensiones siguientes:

*“a) LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA del bien arrendado en LA ***** , MORELOS Y TAMBIEN CONOCIDA ***** MORELOS, por falta de pago de las mensualidades correspondientes desde el mes de octubre del dos mil diecinueve, hasta la fecha actual, es decir, ha dejado de pagar 23 mensualidades, como lo acredito con el contrato de arrendamiento de fecha diecinueve de julio del dos mil dieciocho, así como los recibos de arrendamiento correspondientes a los meses de octubre a la fecha actual.*

b) El pago de la cantidad de \$46.000.00 (CUARENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MN), por concepto de las rentas mensuales pactadas vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses de octubre, noviembre, diciembre del 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto del 2021 y los que se sigan venciendo.

c) El pago del 10% de intereses pactados en términos de la cláusula segunda del contrato base de la acción.

d) El pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento.

e) El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.”.

2. Mediante auto de ocho de octubre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda planteada, ordenándose requerir al demandado **[No.5]_ELIMINADO_el_nombre_completo_del_demandado_o_[3]**, para que en el acto de la diligencia justificare con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados encontrarse al corriente del pago de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo se le previno para que en el término de treinta días procediera a desocupar la cada habitación arrendada, apercibiéndolo con el lanzamiento a su costa. Además se le emplazo y corrió traslado para que en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda y prestaciones que le fueron reclamadas; auto que se cumplimentó el tres de diciembre de dos mil veintiuno.

3. Por auto de diecinueve de enero de dos mil veintidós, se ordenó declarar rebelde a la parte demandada ante su incomparecencia a juicio, ordenándose las notificaciones, aún las de carácter personal, a través del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

4. Por auto de siete de abril de dos mil veintidós, se proveyó sobre las pruebas ofertadas por el actor, admitiéndose para su preparación y desahogo la confesional y declaración de parte a cargo del demandado **[No.6]_ELIMINADO_el_nombre_completo_del_demandado_o_[3]**; al testimonial a cargo de **[No.7]_ELIMINADO_Nombre_del_Testigo_[5]** y **[No.8]_ELIMINADO_Nombre_del_Testigo_[5]**; así como



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

documentales tanto públicas como privadas; señalándose día y hora para el desahogo de las mismas.

5. En audiencia de nueve de junio de dos mil veintidós, al no haber prueba pendiente por desahogar, se continuó con la etapa de alegatos y al concluirse esta se ordenó citar a las partes para oír sentencia.

6. Mediante resolución de quince de junio de dos mil veintidós, al advertirse violaciones procesales, puesto que este juzgado fue omiso por cuanto a la admisión o desechamiento de las pruebas inspección y reconocimiento en el inmueble ubicado en calle Hermanos Hernández, sin número, de la colonia 13 de septiembre del municipio de Yautepec, Morelos; se ordenó la reposición del procedimiento para proveer sobre su admisión o desechamiento.

7. Por auto de veintinueve de agosto de dos mil veintidós, se desechó la prueba de inspección y reconocimiento; ordenándose turnar los autos para la emisión de la sentencia que en derecho corresponde; la cual se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO

I.- DE LA COMPETENCIA. El artículo 18 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, señala:

“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.

Por su parte el numeral 23 de la Ley Adjetiva antes anotada, estima que la competencia de los Tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

Ahora bien, la competencia por materia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, puesto que así lo estima el artículos 29 del Código Procesal Civil en vigor.

En el caso en particular, atendiendo los preceptos legales antes escritos, este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, es incompetente en razón de materia, ya que del cumulo de pruebas desahogados en juicio especial de desahucio que ocupa nuestra atención, quedó evidenciado que el bien raíz objeto del contrato de arrendamiento, resultó ser un bien del régimen ejidal; lo cual impide a esta Juzgadora resolver el presente asunto.

Lo anterior es así, tomando en cuenta la constancia de posesión de seis de abril de dos mil veintiuno, en la cual el Comisariado Ejidal de Yautepec, del municipio del mismo nombre, hizo constar la posesión de [No.9]_ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor_[2], sobre un lote de terreno establecido en régimen jurídico ejidal, que se encuentra ubicado en el *****. Documento certificado por el Notario Público Número Uno de la Novena Demarcación Notarial (ver folio 18). Elemento de prueba que reúne los requisitos del artículo 437 del Código Procesal Civil en vigor, es decir se trata de una certificación hecha de su original por funcionario que tiene derecho a certificar y con la cual valorada además conforme a la sana critica, la lógica y las máximas de la experiencia, tal y como lo ordena el numeral 490 de la Ley antes invocado, adquiere eficacia demostrativa para arribar a la



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

conclusión de que el bien raíz objeto del contrato de arrendamiento que ocupa nuestra atención pertenece al ejido de Yautepec, Morelos.

Lo anterior se robustece con el resultado de prueba confesional a cargo del demandado [No.10] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3], quien al dar respuesta a la posición marcada con el número dos, contestó afirmativamente que sabía sobre la existencia de una constancia de posesión del Comisariado Ejidal de Yautepec, Morelos de seis de abril de dos mil veintiuno; afirmación que administrada con la respuesta dada a la interrogante cinco del interrogatorio formulado para el desahogo de la declaración de parte a cargo del demandado en mención; valoradas en lo individual y en su conjunto conforme lo indican los artículos 416, 432 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, hacen concluir que el bien arrendado ubicado en ***** , Morelos.

Bajo estas circunstancias, como ya se dijo este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial se encuentra impedido para resolver del presente asunto, puesto que le corresponde a un Tribunal Agrario; lo anterior deriva así, del análisis 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, de los cuales 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 incumplimiento de un 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; lo anterior deriva de la tesis titulada **“COMPETENCIA EN MATERIA AGRARIA. CUANDO SE DEMANDADA ALGUNA ACCIÓN DERIVADA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE TIERRAS EJIDALES, CORRESPONDE CONOCER AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO.”**; consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VI; Noviembre de 1997, página 75.

En las relatadas consideraciones, se declina competencia a el Tribunal Unitario Agrario Distrito 49; por lo tanto se ordena remitir los originales del expediente 577/2021-1, iniciado por **[No.11] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** contra



[No.12] ELIMINADO el nombre completo del demandado

[3] para su resolución; haciendo las anotaciones pertinentes en el Libro de Gobierno.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 644-H, 721 y 722 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse; y,

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado no es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO. Se declina competencia por materia al Tribunal Unitario Agrario, quien deberá resolver el procedimiento especial de desahucio promovido por [No.13] ELIMINADO el nombre completo del actor [2] contra [No.14] ELIMINADO el nombre completo del demandado [3].

TERCERO. Remítanse los originales del expediente 577/2021-1 al **Tribunal Unitario Agrario Distrito 49**, ubicado en Avenida General Gabriel Tepepa 115, Colonia Emiliano Zapata de esta Ciudad de Cuautla, Morelos.

CUARTO. Hágase las anotaciones correspondientes en el Libro de Gobierno.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **AIDEE LUDIVINA DOMÍNGUEZ RANGEL**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **VICTOR NELSON VARGAS MENDOZA**, con quien legalmente actúa y da fe.

En el “**BOLETÍN JUDICIAL**” número _____ correspondiente al día _____ de **septiembre** de **2022**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de **septiembre** de **2022**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**

ALDR



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 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*.

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 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*.

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 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*.

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 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*.

No.5 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 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*.

No.6 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 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*.

No.7 ELIMINADO_Nombre_del_Testigo en 1 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*.

No.8 ELIMINADO_Nombre_del_Testigo en 1 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*.

No.9 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 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*.



No.10 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 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*.

No.11 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 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*.

No.12 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 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*.

No.13 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 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*.

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 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*.

No.15 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 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*.

No.16 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 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*.