



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, a cinco de agosto de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para resolver en definitiva, los autos del expediente **254/2017**, relativo al **JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría, y;

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

1.- Mediante escrito al que correspondió el folio 1118, presentado el veintitrés de junio de dos mil diecisiete, ante Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció **\*\*\*\*\*** demandando en la vía Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles, de **\*\*\*\*\***, las siguientes **prestaciones**:

**"...A) LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha trece de diciembre del dos mil dieciséis, celebrado entre el suscrito y el ahora demandado respecto de dos secciones del predio localizadas de bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, la primera de estas colindante con la Avenida Teopanzolco, la cual mide 13:00 metros de base por 2 metros de ancho y la segunda colindante con Av. Río Mayo con medidas de 13 metros de base por 2 metros de ancho, espacio que será destinado exclusivamente para la construcción de una cartelera publicitaria con un área de exposición de total de 12.90 y 7.20 metros por cada una. Lo anterior se solicita en términos del contenido de la cláusula décimo segunda del documento base de la acción como consecuencia del incumplimiento de la parte arrendataria a lo establecido en las cláusulas sexta, séptima y novena del documento base de la presente acción, derivado de la pérdida del uso total de dichos bienes, mismo que en el curso de esta demanda se relacionará y precisará.

**B).- La devolución de las rentas pagadas no devengadas a razón de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pensiones rentísticas restantes cubiertas hasta el mes de junio del año 2018,**

de conformidad a lo pactado en la cláusula SEGUNDA, TERCERA y NOVENA, del contrato de arrendamiento base de la acción procesal, derivado de la pérdida del uso total de los bienes motivo del contrato base de la acción, como más adelante se precisará.

**C).- El pago de los daños materiales** que se le hayan causado al bien mueble (estructuras) colocadas en las dos secciones del inmueble, materia del arrendamiento, así como los que se sigan causando hasta la entrega de tales bienes, a que se hace referencia en la cláusula quinta del documento base de la acción.

**D).- El pago de la indemnización compensatoria**, que el suscrito tengo derecho por el incumplimiento de las obligaciones de pago y que no se han devengado, la cual comprenderá el valor de la suerte principal, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1512, 1513 y 1515 del Código Civil vigente en el Estado.

**E).- El pago de los daños y perjuicios** que se me causen con motivo del incumplimiento al multicitado contrato de arrendamiento y de la mora en el pago de las pensiones rentísticas cubiertas por adelantado, así como los que se ocasionen y se generen durante la tramitación de la presente acción judicial hasta su total culminación.

**F).- La entrega real, material y jurídica de las estructuras colocadas en las dos secciones del inmueble ubicado \*\*\*\*\***, con todas sus accesiones e instalaciones, mismas que no son propiedad del ahora arrendador, como se estableció en la cláusula Quinta del contrato base de la acción.

**G).- El pago de gastos y costas** que el presente juicio origine.

Como **hechos expresó**: los que contiene su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen; anexo a su escrito inicial de demanda, los documentos que consideró como base de su acción, los cuales se tienen por aquí descritos como si a la letra se insertasen; así mismo argumento el derecho que consideró aplicable al caso.

**2.-** Por auto de **veintiocho de junio de dos mil diecisiete**, se admitió en sus términos la demanda, se ordenó el traslado y emplazamiento a la parte demandada para que en el término de cinco días diera contestación a



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la demanda incoada en su contra, se le requirió para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial.

3.- Mediante diligencia de **seis de julio de dos mil diecisiete**, se llevó a cabo el emplazamiento del demandado, previo citatorio de ley, entendiéndose la diligencia con \*\*\*\*\* , trabajador del buscado.

4.- Por auto de **nueve de agosto de dos mil diecisiete**, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda, se dio vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera, se tuvo por interpuesta la demanda de reconvención, y se ordenó emplazar al demandado reconvencionista por el plazo de CINCO DÍAS, para que diera contestación a la demanda de reconvención. En auto de veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, se tuvo al actor dando contestación a la vista ordenada en auto de nueve de agosto de dos mil diecisiete.

5.- En fecha **veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho**, se emplazó al demandado reconvencionista, mediante comparecencia voluntaria.

6.- Por auto de **dos de octubre de dos mil dieciocho**, se tuvo a la parte demandada reconvencionista dando contestación a la demanda de reconvención, se dio vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera, y se señaló fecha para la audiencia de conciliación y depuración.

7.- En fecha **dieciocho de octubre de dos mil dieciocho**, se dejó sin efecto la audiencia de Conciliación y Depuración y se concedió a las partes un plazo de **CINCO DÍAS**, para que ofrecieran las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquellas que hubieren anunciado en sus términos.

8.- En auto de **treinta de octubre de dos mil dieciocho**, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por las partes, admitiéndose la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo del demandado, las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, la **TESTIMONIAL**, el **INFORME DE AUTORIDAD**, la **PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOSCOPIA, DOCUMENTOSCOPIA y VALUACIÓN, LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANO**; la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del actor, las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, la **TESTIMONIAL, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANO**, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de Ley.

9.- En fecha **diecisiete de enero de dos mil diecinueve**, tuvo verificativo la audiencia de Ley, en la que, se declaró **confeso** al demandado, el actor se **desistió** de la **prueba de declaración de parte**, se desahogó la prueba **testimonial**; se desahogó la **confesional y declaración de parte** a cargo el actor y se declaró **desierta** la prueba **testimonial** ofrecida por el demandado.

10.- En auto de **dos de abril de dos mil diecinueve**, se tuvo por exhibido el dictamen en materia de grafoscopia y documentoscopia, realizado por el perito **\*\*\*\*\***, el cual fue ratificado el día dos de abril de dos mil diecinueve. En auto de dieciocho de junio de dos mil diecinueve, se tuvo



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

por exhibido el dictamen en materia de grafoscopia y documentoscopia, realizado por el perito \*\*\*\*\* , el cual fue ratificado el día diez de noviembre de dos mil veinte.

11.- En fecha **seis de julio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de ley, en la que, se declaró por perdido el derecho de las partes para formular alegatos y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los mismos a la vista para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

#### CONSIDERANDOS:

I. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos, que sirven para para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan la competencia de los Órganos Jurisdiccionales, por lo cual, la subsistencia de un juicio en la forma establecida por aquéllas, tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo.

Lo anterior es justificable, dado que el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el Órgano Jurisdiccional ante el que se siguió el juicio, y es competente para conocer el asunto planteado, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

En el tenor acotado es válido afirmar que la competencia **es la cualidad que legitima a un órgano**

**potestativo, para conocer de un determinado asunto, con exclusión de los demás órganos de la misma rama de la jurisdicción.<sup>1</sup>**

Por ende la competencia es la suma de facultad que la ley da a la autoridad para ejercer su jurisdicción en determinado tipo de litigios. De manera tal que, **la autoridad por el solo hecho de serla, es titular de la función jurisdiccional, sin embargo; no puede ejercerla para resolver cualquier tipo de conflictos, sino sólo en aquellos para los que está facultado por la ley, es decir, en los que es competente.**

Por ello, el estudio de la competencia, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la Ley Procesal Civil expresamente ordena en su artículo **18** que toda demanda debe formularse por escrito ante el órgano jurisdiccional competente, y atendiendo a lo que dispone el artículo **3** del cuerpo de leyes en cita, que literalmente establece:

***“...La observancia de las disposiciones procesales es de orden público; en consecuencia, en el trámite para la resolución de las controversias judiciales no tendrán efecto los acuerdos de los interesados para renunciar a los derechos y a las obligaciones establecidas en este Código, o para dejar de utilizar los recursos señalados, ni para alterar o modificar las normas esenciales del procedimiento, salvo que Ley lo autorice expresamente”.***

Así las cosas, en el caso en cuestión, es de señalarse que el artículo **18** de la Ley Adjetiva Civil, señala:

***“...Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le***

---

<sup>1</sup> Diccionario Jurídico Espasa, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid, 2006. p. 328.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley"**

Asimismo, el numeral **23** siguiente establece:

**"La competencia de los tribunales se determinara por la materia, la cuantía, el grado y el territorio"**

Al respecto, el artículo **14** de la ley en mención, dispone:

**"...La jurisdicción en asuntos civiles y de lo familiar se ejercerá en consonancia con las disposiciones de este Código, con la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos y con las siguientes reglas..."**

De igual forma, el artículo **31** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, refiere entre otras cosas lo siguiente:

**"...Criterios para fijar la cuantía.** Para determinar la competencia por razón de cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. **Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate solo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.** Si fueren varios los actores, o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado..."

En la especie, tenemos que la parte actora **\*\*\*\*\***, en su acción principal, promueve en la vía Especial de Arrendamiento la pretensión **rescisión de contrato de arrendamiento**, entre otras pretensiones, en contra de **\*\*\*\*\***, en relación al inmueble ubicado en

\*\*\*\*\*, y relativo a DOS SECCIONES DEL PREDIO, para la colocación de cartelera publicitaria con un área de exposición de 12.90 y 7.20 metros, por cada una y dentro del inmueble antes señalado.

Así tenemos, que en base a las disposiciones normativas antes señaladas, un Juzgado es competente por cuantía, en razón a la cuantía de la pretensión y para el caso de Pretensiones relativas a Arrendamiento de inmuebles, el numeral 31 prevé que, la cuantía se determinará en base a las rentas de un año.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, y en específico del contrato de arrendamiento de **fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis**, celebrado entre las partes, aquí contendientes, se advierte que, en la **cláusula segunda** del contrato de marras, pactaron que, **la renta por 24 (veinticuatro meses –dos años-) será por un total de \$120,000.00 (ciento veinte mil pesos 00/100 m.n.)**, derivado de ello, la renta **mensual de cada año** es de **\$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.) mensuales**, los que multiplicados por **doce [12] meses** hace un total de **\$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) de renta de un año**.

**Ahora bien, el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, señala:**

“... Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos: I.- **De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización**, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;..."

De la exégesis legal antes transcrita, se resume que los Juzgados de primera Instancia conocerán de las controversias cuya cuantía exceda de **1200 veces el valor diario de la Unidad de Medida y actualización**, así, la Unidad de Medida y Actualización para el año dos mil diecisiete [año en que se admitió a trámite la demanda] fue de \$75.49 (setenta y cinco pesos con cuarenta y nueve centavos 49/100 m.n.) los cuales multiplicados por mil doscientas veces el valor de la UMA para ese año, hace un total en pesos de **\$90,588.00. (NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que resulta ser menor a la señalada en el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

Luego entonces, de la génesis antes detallada, la que aquí resuelve determina que, éste Juzgado es **incompetente por cuantía** para conocer y resolver el presente juicio, lo anterior es así, puesto que las pensiones rentísticas de un año pactado entre los contendientes en el contrato base de la acción en total suman **\$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) de renta de un año**, y la cuantía que debe conocer éste Juzgado en base a la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, debe ser mayor a **\$90,588.00. (NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, de ahí que éste

Juzgado resulta ser incompetente por cuantía para conocer del presente asunto.

Asimismo, al ser incompetente este Juzgado por razón de la cuantía para conocer del presente asunto, resulta incompetente también para conocer de la demanda reconvenicional, puesto que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para conocer de la contrademanda y la compensación, será Tribunal competente el que lo sea para dirimir la demanda original y si este Juzgado es incompetente para conocer de la demanda de origen por razón de la cuantía, es inconcuso que, también resulta incompetente para conocer de la demanda de reconvenición, amén de que, el monto de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), reclamado por concepto de rentas en la demanda de reconvenición, es inferior también a la cuantía que corresponde conocer a este juzgado, que es de **\$90,588.00. (NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**.

**“ARTICULO 36.- Competencia en la reconvenición. Para conocer de la contrademanda y la compensación será Tribunal competente el que lo sea para dirimir la demanda original aunque el valor de cualquiera de aquéllas sea inferior a la cuantía de su competencia. Si el monto de la reconvenición o de la compensación excede el de su competencia por razón de cuantía, se remitirá lo actuado al órgano que sea competente para conocer del interés mayor”.**

En tal virtud puede afirmarse que la acción principal y reconvenicional propuestas se encuentran excluidas del conocimiento de este Juzgado, por lo que, es **incompetente** para pronunciarse sobre los mismos; en consecuencia, se dejan a salvo los derechos del actor



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

\*\*\*\*\* y del actor reconvencionista \*\*\*\*\* , para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

No es procedente determinar condena en costas procesales, por lo que cada parte deberá sufragar los gastos erogados, tal y como lo dispone el artículo 157 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que prevé entre otras cosas que *cada parte será responsable de los gastos que originen las diligencias que promueva.*

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se

#### RESUELVE

**PRIMERO.** Este Juzgado es **incompetente por razón de cuantía para conocer del presente juicio.**

**SEGUNDO.-** Se dejando a salvo los derechos del actor principal \*\*\*\*\* y del actor reconvencionista \*\*\*\*\* , para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

**TERCERO.** No ha lugar a hacer especial condena en costas.

**CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Primer Secretario de Acuerdos **Licenciado Yael Pérez SÁNCHEZ**, quien autoriza y da fe. EGA/nmdg

La presente foja forma parte de la sentencia definitiva dictada el cinco de agosto de dos mil veintiuno, dentro del expediente **254/2017**, relativo al **JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la primera Secretaría de este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.  
CONSTE.-