

Tijuana, Baja California, a veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro. -----

V I S T O S para resolver los autos del **Toca Civil** número **343/2024**, relativo a la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA** hecha valer por la parte demandada [REDACTED], a la Ciudadana Jueza Cuarto de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, deducida del expediente número **1920/2023** concerniente al **Juicio SUMARIO DE DESAHUCIO** promovido por [REDACTED] en contra del citado excepcionante, y; -----

R E S U L T A N D O:

1.- Que por escrito presentado en fecha **diecisiete de noviembre del año dos mil veintitrés** ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, compareció [REDACTED], promoviendo en la vía Sumario de Desahucio, una demanda en contra de [REDACTED] la cual, por turno se radicó ante el Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, bajo el **número de expediente 1920/2023**. -----

2.- Por acuerdo de fecha **ocho de diciembre de dos mil veintitrés**, se admitió la demanda en comento. Con dicha determinación judicial fue emplazada la parte demandada, quien compareció a contestar la demanda entablada en su contra mediante escrito presentado en oficialía de partes común de los Juzgados de Primera instancia de este Partido Judicial el día dieciséis de enero del año dos mil veinticuatro, y en el capítulo relativo, opuso entre otras la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA**; misma que es la problemática jurídica a resolver por este Órgano Colegiado, de lo que subyace relatar los argumentos vertidos al interponerla, los

cuales son del tenor literal siguiente:

“TERCERO. - EXCEPCION DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA. Con fundamento en el artículo 164 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ocurro a promover incompetencia por declinatoria, pues su Señoría carece de competencia para resolver el presente procedimiento, que da entrada a la vía sumaria civil pasando por alto que de las constancias que exhibe la parte actora el conflicto sujeto a debate es de materia mercantil. Veamos.

El local arrendado es una empresa mercantil tal y como se acredita con el documento base de la acción que exhibe la parte actora.

La presente controversia no puede ser tramitada y resuelta conforme a las normas civiles, puesto que la misma deriva de un supuesto contrato de naturaleza mercantil.

En efecto, la actora exhibe como documento base de la acción un contrato innominado, que tiene naturaleza de arrendamiento. Más allá de la naturaleza amorfa del contrato, resulta evidente que es un acto entre comerciantes con propósito de especulación comercial. Por lo tanto, al tratarse de actos de comercio, cualquier conflicto derivado de los mismos debe regirse con base en el procedimiento mercantil, en aplicación de leyes mercantiles, por lo cual es incorrecto que se resuelva conforme a las leyes civiles.

Dado que el supuesto contrato base de la acción resulta ser un acto entre comerciantes con propósito de especulación comercial, y dado que los bienes materia del mismo están sujetos a la legislación mercantil, es obvio que las controversias que emanen del mismo deben de ser resueltas conforme al Código de Comercio. Aplica por analogía la siguiente jurisprudencia:

(. . .)

Por lo anterior, se debe de declarar la improcedencia de la vía civil, puesto que la presente controversia debe de ser resuelta conforme a la legislación mercantil.

3.- Mediante auto de fecha **treinta y uno de enero del año dos mil veinticuatro**, el Juez del conocimiento tuvo por opuesta la excepción materia de esta Alzada, y **con suspensión del procedimiento**, ordenó la remisión de los autos originales a la Superioridad, para la sustanciación de la dilatoria hecha valer. - - - -

4.- Llegadas las actuaciones a este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, por proveído de Presidencia del **cuatro de marzo de dos mil veinticuatro**, se ordenó la formación y registro del Toca correspondiente, así como que se turnara para la

substanciación a esta Cuarta Sala. - - - - -

5.- Por acuerdo dictado en fecha **siete de marzo del año dos mil veinticuatro**, esta Autoridad Revisora se avocó al conocimiento del presente Toca, y para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos acorde a lo previsto en los artículos 164 y 263 del Código Adjetivo Civil¹ se señalaron las ONCE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA DIECISÉIS DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO, la cual fue celebrada sin que comparecieran a ella alguna de las partes; y, al no haberse ofrecido pruebas que requieran de actuación especial para su perfeccionamiento, en la misma audiencia se citó para oír sentencia, la cual ha llegado el momento de pronunciar, y; - - - - -

C O N S I D E R A N D O:

I.- COMPETENCIA. Esta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado es competente para resolver la excepción dilatoria opuesta en el juicio de referencia, de conformidad con lo previsto en los numerales 57, 59 y 63, fracción I, de la Constitución Política del Estado; 1 fracción I, 2 fracción I y 50, fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y lo dispuesto por los artículos 35, 36, 37, 164 y 263 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.- - - - -

II.- OPORTUNIDAD. De autos se advierte que la incompetencia por declinatoria que nos ocupa fue opuesta en tiempo, dado que se emplazó a juicio a la parte demandada el día ocho de enero de dos mil veinticuatro, quien compareció a contestar la demanda formulada en su contra, por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este partido judicial, en fecha dieciséis del mismo mes y año, esto es, dentro del término de cinco días hábiles concedido para ello². - -

III.- ESTUDIO DE FONDO. Ante la cuestión planteada es oportuno mencionar que el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la **contradicción de tesis 25/2007-PL, consideró que la competencia es la suma de facultades que la ley da al juzgador para ejercer su jurisdicción en determinado tipo de litigios.** De manera tal que el juez por el sólo hecho de serlo, 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.

Asimismo, en los artículos 144, 145 y 150 del Código de Procedimientos Civiles, se precisa que **la competencia de los tribunales se determinará por la materia, cuantía, grado y el territorio;** que toda demanda debe formularse ante el Juez competente; estableciendo también que la jurisdicción por territorio es la única que se puede prorrogar.

De igual forma, es dable puntualizar que **la competencia es un presupuesto procesal,** entendida como la capacidad que, de acuerdo con su Ley orgánica o constitutiva, corresponde a los órganos judiciales de un fuero específico para conocer y decidir, con exclusión de otros, sobre cuestiones litigiosas de determinada índole, la cual se surte conforme a la naturaleza de las prestaciones exigidas y a los preceptos jurídicos fundatorios invocados por el titular de la acción correspondiente o a la condición jurídica de las partes.

Establecido lo anterior, en el caso concreto, la demandada al oponer la excepción dilatoria de incompetencia que nos ocupa, en síntesis, señala que la Juzgadora priminstancial no es competente para conocer del juicio Sumario de Desahucio entablado en su contra, dado que del basal se advierte que se trata de un contrato de arrendamiento que fue celebrado con especulación comercial, por lo que habrá de ser un Juez especializado en Materia Mercantil quien conozca de juicio.

Ahora, confrontados los argumentos esgrimidos con las constancias que integran el expediente en examen, así como con las

normas legales y criterios aplicables, este Órgano Colegiado anticipa, que **la dilatoria que nos ocupa resulta INFUNDADA**, ya que por el sólo hecho de que la parte demandada en el juicio primigenio, exponga lo apenas aludido, ello de manera alguna hace que se surta la incompetencia de la juzgadora natural, por las siguientes razones:

Prima facie, es de considerar que, si bien, el **numeral 75 del Código de Comercio** enlista las actividades que son consideradas como actos de comercio, siendo el mismo del tenor siguiente:

“Artículo 75. La Ley reputa actos de comercio:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajos o labrados;*
- II. Las compras y ventas de bienes, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;*
- III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;*
- IV. Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio;*
- V. Las empresas de abastecimientos y suministros;*
- VI. Las empresas de construcciones y trabajos públicos y privados;*
- VII. Las empresas de fábricas y manufacturas;*
- VIII. Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua, y las empresas de turismo;*
- IX. Las librerías y las empresas editoriales y tipográficas;*
- X. Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales, casas de empeño y establecimientos de ventas en pública almoneda;*
- XI. Las empresas de espectáculos públicos;*
- XII. Las operaciones de comisión mercantil;*
- XIII. Las operaciones de mediación en negocios mercantiles;*
- XIV. Las operaciones de bancos;*
- XV. Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;*
- XVI. Los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas;*
- XVII. Los depósitos por causa de comercio;*
- XVIII. Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;*
- XIX. Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;*
- XX. Los valores u otros títulos a la orden o al portador y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;*
- XXI. Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;*
- XXII. Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;*

XXIII. La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo;

XXIV. Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

XXV. Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código”.

Y que, también verídico resulta que, en su fracción I citado hace referencia al “alquiler” como un acto de comercio, verificado con propósito de especulación comercial, sin que dicha porción legislativa expresamente mencione al arrendamiento de bienes raíces sino al de bienes muebles.

Más aún, que en la fracción II del precepto legal en mención, sí hace referencia a bienes (muebles o inmuebles), pero solo señala como actos mercantiles a las compras y ventas de esta clase de bienes, cuando se hagan con ánimo de especulación comercial, *de lo que se advierte claramente que no se incluye la renta o alquiler.*

Y, resultando de conocido derecho que, hasta antes de noviembre de dos mil veintitrés, prevalecieron diversos criterios en los cuales, de manera contundente se estableció la improcedencia de la vía mercantil en tratándose de inmuebles, siendo de destacar la Jurisprudencia **1a./J.63/98** de rubro **“VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES”**, en virtud de que, mediante Criterio emitido por la Primera Sala de nuestro máximo tribunal, de epígrafe **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. PARA DETERMINAR SI PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DE DICHO ACTO, EL JUZGADOR DEBE DEFINIR SI CONSTITUYE O NO UN ACTO DE COMERCIO AL REALIZARSE CON EL PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL, PUES EL CATÁLOGO DEL ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO DE COMERCIO DEBE INTERPRETARSE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA**, la cual fue publicada en fecha diez de noviembre de dos mil veintitrés en el Semanario Judicial de la

Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes trece del mismo mes y año, en razón de la cual, **fue abandonado el criterio establecido en la Jurisprudencia 1a./J. 63/98**, para establecer derivado de una nueva reflexión que, para determinar si es procedente o no la vía mercantil en la resolución de controversias derivadas de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, es preciso que el juzgador defina, si dicho contrato constituye o no un acto de comercio, esto es, que se realizara con el propósito de especulación comercial, sin que obste a lo anterior que en la jurisprudencia 1a./J. 63/98, esta Primera Sala haya sustentado que el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio en términos del artículo 75 del Código de Comercio, puesto que, efectuada un actual estudio sobre el tema se advierte que ha sido criterio reiterado de la propia Sala reconocer que el catálogo previsto en el citado artículo 75 debe interpretarse de manera enunciativa y no limitativa.

En esta línea de pensamiento, y acorde a lo previsto en el criterio ahora vinculante en términos del numeral 217 de la Ley de Amparo, en el cual se nos ilustra en torno a que, al analizar el artículo 75 del Código de Comercio, se revelaría si se vulnera el derecho de tutela judicial efectiva al no prever expresamente el arrendamiento de inmuebles con finalidad de especulación comercial como acto de comercio. En este sentido, resulto necesario se estableciera qué debe entenderse por vía y por actos de comercio.

Así, se inició relatando que, el derecho de tutela jurisdiccional efectiva y la vía. Tal como ha sostenido esta Primera Sala en diversas ocasiones, el derecho de acceso efectivo a la justicia, se encuentra previsto en los artículos 14, 17 y 20, apartados B y C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; y, que está comprendido –entre otros factores– por el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

Asimismo, se ha definido el acceso a la tutela jurisdiccional como el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijen las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con la finalidad de que sea resuelta y, en su caso, se ejecute tal decisión.

Que del concepto de tutela jurisdiccional efectiva se desprenden dos instituciones, a saber: la acción y la vía.

La acción se concibe como el derecho subjetivo, público y autónomo, mediante el cual se requiere la intervención del Estado para la protección de una pretensión jurídica, o bien, para lograr la tutela de un derecho objetivo. Esto es, la acción implica plantear una pretensión jurídica –derivada de la titularidad de un derecho que requiere la intervención del Estado para su protección o ejercicio– ante los órganos estatales calificados para resolverla.

La vía se entiende como el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional. Es decir, se refiere al proceso que se desarrolla una vez ejercitada la acción, cuyo ejercicio requiere que –a través de las distintas etapas detalladas en la ley– se respeten ciertas formalidades.

De ahí que pueden establecerse ciertas condiciones, cargas o requisitos para el funcionamiento de la administración de justicia, siempre que no se traduzcan en un obstáculo insuperable para que el gobernado tenga acceso a la tutela jurisdiccional. Ello, en atención a lo dispuesto en la tesis 1a./J. 25/2005 de rubro: "PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

Lo anterior, máxime que la prosecución de un juicio en la forma establecida en la ley tiene el carácter de un presupuesto procesal que debe estudiarse –incluso de oficio– previo a que se dicte la

decisión de fondo, por constituir una cuestión de orden público, cuya inobservancia conllevaría la vulneración de las garantías de legalidad y seguridad jurídica, previstas en el artículo 14 constitucional.

Luego entonces, la vía indica: el tipo de procedimiento para cuyo conocimiento tiene competencia determinado órgano jurisdiccional; y las reglas procesales que deben seguirse para la tramitación de determinada acción, delimitando las características del juicio en atención a la naturaleza de la acción.

En este orden de ideas, existen dos tipos de vías. Por un lado, las vías diseñadas para la tramitación exclusiva de juicios derivados de relaciones jurídicas específicas. Por otro lado, las vías diseñadas de forma genérica, destinadas al trámite de juicios derivados de acciones específicas que no cuentan con una vía especial.

Así, por ejemplo, las vías civil y mercantil operan para el trámite de juicios en los cuales se ventilan conflictos en los cuales se encuentran en juego intereses particulares y, si bien ambos son de derecho privado, se distinguen porque los juicios mercantiles establecen términos más cortos, ponderando el principio dispositivo del procedimiento y una mayor participación de las partes en la tramitación del litigio.

Al abrigo de recordar lo que ha venido estableciendo en torno a los actos de comercio en relación con el arrendamiento de inmuebles, se destacó que el artículo 75 del Código de Comercio enumera los actos de comercio y, entre éstos, no se encuentra el arrendamiento de inmuebles. Sin embargo, tomando en consideración lo dispuesto por la fracción XXV, se precisó que la enumeración de supuestos previstos en el artículo en comento no es limitativa, sino enunciativa.

La Primera Sala consideró que lo anterior permite, en su caso, ampliar el parámetro y analizar si el arrendamiento de inmuebles tiene naturaleza análoga a alguno de los actos que se encuentran

expresamente considerados como actos de comercio.

De igual manera a efecto de ejemplo, refirió que, un contrato de compraventa será considerado como un acto de comercio cuando el acto traslativo de dominio se celebre con un propósito de especulación o con el objeto directo y preferente de traficar.

En esta línea de pensamiento, se sostuvo que –ante la dificultad de definir con exactitud al acto de comercio– debe atenderse a lo que el Código de Comercio dispone, pues es la libertad de configuración del legislador quien ha establecido cuándo se está frente a tales actos, sin que se permitan ulteriores investigaciones sobre el carácter comercial dado.

De las relatadas consideraciones, se concluye que deberán dirimirse en la vía mercantil los conflictos derivados de actos de comercio; entendiendo por tales aquellos actos que – independientemente de la calidad de los contratantes– se encuentran previstos expresamente en el Código de Comercio o que, sin estarlo, se celebraron con el propósito de especulación mercantil.

De ahí que, el citado artículo 75 debe interpretarse en el sentido de que el catálogo de actos de comercio a que hace alusión no es limitativo, sino meramente enunciativo.

Lo anterior pues, en armonía con la fracción XXV del multicitado artículo 75, ha sido criterio de la Primera Sala entender como actos de comercio: aquellos que están expresamente previstos en el Código de Comercio; y, los actos que siendo análogos –a los expresamente previstos–, se realizan con el propósito de especulación mercantil, independientemente del carácter de los contratantes.

Luego entonces, si bien el arrendamiento de inmuebles no se encuentra expresamente previsto como acto de comercio en el citado artículo 75; lo cierto es que, para determinar si es procedente o no la vía mercantil en la resolución de controversias derivadas de un contrato de arrendamiento de inmuebles, es preciso que el juzgador

determine, si dicho pacto de voluntades compone o no un acto de comercio.

Interpretación anterior que permite la salvaguarda del derecho de tutela judicial efectiva de los justiciables, al permitir que accedan a la vía judicial idónea para dirimir las controversias que deriven del contrato de arrendamiento de inmuebles materia del juicio.

Asimismo, al interpretar el multicitado artículo 75 del Código de Comercio en la forma propuesta, se garantizan los principios de igualdad y no discriminación. A pesar de no estar expresamente previstos en el catálogo enunciativo de la norma en comento, los actos de comercio que cumplan con las características necesarias para ser calificados como tal se regirán por las mismas normas jurídicas. De ahí que no se actualiza el trato diferenciado alegado por la recurrente.

Finalmente, y toda vez que ha sido criterio reiterado de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación reconocer que, por una parte, los actos de comercio no se limitan a los expresamente previstos en el artículo 75 del Código de Comercio, en tanto el listado obrante es meramente enunciativo; y, limitativo, y por otra parte, de la interpretación de la actual fracción XXV del mismo, se desprende que el arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial constituye un acto de comercio.

Así, a fin de determinar si la persona juzgadora de origen resulta o no competente para substanciar el juicio natural, conforme a los lineamientos precisados con antelación, es de examinarse el contrato de arrendamiento materia del juicio de origen, a fin de determinar si se trata o no de un acto de comercio por analogía, en términos de la fracción y ordinal en consulta, ello, en el entendido de que: **a)** El listado de actos de comercio, previsto en el ya mencionado artículo 75 no es limitativo, sino meramente enunciativo y **b)** Se considerará como un acto de comercio si el contrato se celebró con propósito de especulación comercial, independientemente del carácter

de los contratantes.

Derivado de lo anterior, ahora corresponde clarificar, qué debe entenderse por **“especulación comercial”**

Estimando oportuno el iniciar refiriendo que, para determinar la naturaleza mercantil o civil y, por tanto, la vía jurisdiccional para hacer efectivo un contrato de arrendamiento, debe atenderse a los actos que la ley determina como propios del comercio, como se advierte de listado del artículo 75 del Código de Comercio; Por lo cual, para determinar si dicho pacto es de carácter mercantil, debe analizarse si se realiza con el fin directo de traficar o sea, con el ánimo de obtener una ganancia a consecuencia de la suscripción de un contrato. De lo que se colige que el objeto directo de traficar, debe tomarse, como la causa impulsiva, que induce a cada parte a contratar, pues dicha razón, al variar en cada parte contratante, es la que permite distinguir entre un arrendamiento de naturaleza mercantil a otra de naturaleza civil. Por tanto, para esclarecer la naturaleza del contrato, debe analizarse la causa generadora que impulsó a cada uno de los contratantes a suscribir el contrato.

Dicho contrato asume el carácter de operación mercantil cuando se practica con propósito de especulación comercial. Y si bien, se pretende negar la generalidad del gravamen afirmando que el contrato de arrendamiento siempre es civil, porque el artículo en uso no lo menciona expresamente entre los actos de comercio. Debe decirse al respecto que dicho precepto no es limitativo sino enunciativo, y que su fracción XXV considera mercantiles otros actos de naturaleza análoga a los que menciona expresamente, entre los que no está comprendido el arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial. Aunque la fracción I de la citada porción normativa sólo considera mercantil el arrendamiento de inmuebles, y la II sólo estima con ese carácter la compraventa de inmuebles, siempre que se realice con ánimo de lucro, la falta de referencia expresa en esas fracciones al arrendamiento de inmuebles,

no autoriza a concluir que el propósito del legislador fue excluirlo de los actos de comercio, aunque se efectúe con el propósito de especulación mercantil. La falta de mención expresa del arrendamiento de inmuebles en las fracciones I y II del precitado artículo 75, se explica por la circunstancia de que hasta el quince de septiembre de mil ochocientos ochenta y nueve en que se expidió el Código de Comercio, ese arrendamiento no se había manifestado con la importancia económica y financiera que asume en la actualidad, es decir, como una actividad empresarial, característica del comercio. Pero esa falta de referencia expresa no impide que el arrendamiento de inmuebles asuma el carácter de operación mercantil cuando se practique con propósito de especulación comercial; y ese caso, por semejanza con los actos de comercio mencionados expresamente en las referidas fracciones I y II, debe conceptuarse como un acto mercantil, de conformidad con lo dispuesto por la fracción XXV del mismo cardinal.

Así pues, el arábigo 75, de la ley en uso, reputa cuales actos son considerados de comercio y en la amplia definición legal destaca como elemento distintivo del carácter mercantil de los actos a que se refiere el llamado "*propósito de especulación comercial*", que la doctrina refiere siempre a la voluntad de participar en el comercio jurídico con el ánimo de obtener un lucro con la explotación del inmueble.

Por ello es que se insiste en que, el arrendamiento de bienes inmuebles no está incluido en ninguno de los actos de comercio previstos por el artículo 75 del Código de Comercio. Sin embargo, de conformidad con la fracción XXV de dicho artículo, cabe considerar como acto de comercio el arrendamiento de inmuebles, siempre que en el concurren las características comunes a todo acto mercantil, como lo es, entre otras, la de que el acto se realice con propósito de especulación comercial, lo que no ocurre cuando el

arrendamiento se refiere a un inmueble destinado al uso de la empresa y cuya especulación de ninguna manera forma parte del objeto social de la misma. Aun cuando la empresa por tener ese carácter, sea comerciante en los términos de la fracción II del artículo 3o. del Código de Comercio, no por ese simple hecho las adquisiciones, enajenaciones y alquileres que la misma verifique deben tener forzosamente el carácter de mercantiles pues la expresión "especulación comercial", que emplea la fracción II del cuerpo normativo en uso, debe interpretarse en relación con las actividades ordinarias que ejerza quien celebra esa clase de operaciones; de donde resulta que si la negociación no ejerce ordinariamente el comercio en adquisiciones, enajenaciones y alquileres, cuando las realiza deberán tener forzosamente el carácter de civiles. Especular, jurídicamente hablando, significa "comerciar, traficar", y existiría especulación, si la empresa hiciera de esa clase de operaciones su ocupación ordinaria, ya que entonces si estaría especulando o traficando con el arrendamiento de negociaciones industriales o de inmuebles.

En virtud de antes dicho, es de arribar al silogismo de que, el arrendamiento de inmuebles solamente puede considerarse como acto de comercio, cuando se realice con propósito de especulación mercantil como sucede, por ejemplo, cuando el inmueble se utiliza para estacionamiento público, para salón de baile, para subarrendarlo, etcétera, lo que no ocurre con el arrendamiento de un inmueble destinado al uso de una empresa y cuya especulación de ninguna manera forma parte de su objeto social, lo que en la especie no se configura, cuenta habida de que, el predio controvertido tiene como destino el ser utilizado como **cerrajería, lo que per se, no conlleva explotación por parte del arrendatario del predio en alquiler.**

Encuentra respaldo lo anterior en los criterios siguientes:

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. PARA DETERMINAR SI PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DE DICHO ACTO, EL JUZGADOR DEBE DEFINIR SI CONSTITUYE O NO UN ACTO DE COMERCIO AL REALIZARSE CON EL PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL, PUES EL CATÁLOGO DEL ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO DE COMERCIO DEBE INTERPRETARSE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA (ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 63/98).

Hechos: Un Tribunal Colegiado de Circuito conoció de un juicio de amparo directo en el cual la parte quejosa argumentó que la autoridad responsable omitió el análisis de la vía (propuesto desde la contestación de la demanda de origen) y que el contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto del juicio era de naturaleza mercantil (al destinarse al funcionamiento de un hotel), por lo que debía dilucidarse en la vía de la misma naturaleza. El órgano colegiado negó el amparo porque –a su juicio– el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, en tanto no se encuentra previsto en el artículo 75 del Código de Comercio. Inconforme, la parte quejosa interpuso recurso de revisión en el que hizo valer la inconstitucionalidad del artículo 75 del Código de Comercio –aplicado por primera vez en su perjuicio– y el posible desconocimiento de los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en torno al precepto impugnado.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece que para determinar si es procedente o no la vía mercantil en la resolución de controversias derivadas de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, es preciso que el juzgador defina –en primer lugar– si dicho contrato constituye o no un acto de comercio, esto es, que se realiza con el propósito de especulación comercial, sin que obste a lo anterior que en la jurisprudencia 1a./J. 63/98, esta Primera Sala haya sustentado que el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio en términos del artículo 75 del Código de Comercio, pues de una nueva reflexión sobre el tema se advierte que ha sido criterio reiterado de la propia Sala reconocer que el catálogo previsto en el citado artículo 75 debe interpretarse de manera enunciativa y no limitativa.

Justificación: Tomando en consideración lo dispuesto en la fracción XXV del artículo 75 del Código de Comercio, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación entiende por actos de comercio aquellos que –con independencia de la calidad de los contratantes– se encuentran previstos expresamente en el Código de Comercio o que, sin estarlo, se celebraron con el propósito de especulación mercantil. De ahí que, si bien el arrendamiento de inmuebles no se encuentra expresamente previsto como acto de comercio en el citado artículo 75, tendrá el carácter de acto de comercio cuando se

realice con el propósito de especulación comercial. Por consiguiente, los conflictos que deriven de este tipo de contratos deben dirimirse en la vía mercantil.¹

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, NATURALEZA CIVIL O MERCANTIL DEL CONTRATO DE. El arrendamiento de bienes inmuebles no está incluido en ninguno de los actos de comercio previstos por el artículo 75 del Código de Comercio; sin embargo, de conformidad con la fracción XXIV de dicho artículo, que admite como actos de comercio cualesquiera otros de naturaleza análoga a los expresados en el mismo código, cabe considerar como acto de comercio el arrendamiento de inmuebles, cuando en él concurren las características comunes a todo acto mercantil, como es, entre otras, que el acto se realice con propósito de especulación comercial lo que no ocurre en el arrendamiento de un inmueble destinado al uso de una empresa y cuya especulación de ninguna manera forme parte del objeto social de la misma. Aun cuando la empresa de que se trate tenga el carácter de comerciante, en los términos de la fracción II del artículo 3o. del citado código, no por ese simple hecho las adquisiciones, enajenaciones y alquileres que la misma verifique, tendrán forzosamente el carácter de mercantiles, pues la expresión "especulación comercial" que emplea la fracción II del artículo 75 del código mercantil, debe interpretarse en relación con las actividades ordinarias que ejerza quien celebra esa clase de operaciones, de donde resulta que si la negociación no ejerce ordinariamente el comercio en adquisiciones, enajenaciones y alquileres, cuando realice estos actos deben tener forzosamente el carácter de civiles.²

CONTRATOS. DETERMINACION DE SU NATURALEZA. El criterio para distinguir la naturaleza de un acto jurídico, lo determina generalmente la ley atendiendo al objeto o al propósito de dicho acto; ello no excluye que puedan considerarse otras circunstancias, tales como la calidad de las partes que intervienen en el acto, o el cumplimiento voluntario que se haga del mismo. De ese modo, por ejemplo, el arrendamiento será mercantil cuando se verifique con el propósito de especulación comercial. Será, en cambio laboral, cuando se haya verificado en atención a la calidad de trabajador del inquilino, como una contraprestación a sus servicios.³

A mayor abundamiento, el numeral 1049 del ordenamiento legal en comento dispone lo siguiente:

“1049.- Son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que conforme a los artículos 4, 75 y 76 se deriven de los actos comerciales.”

Bajo ese contexto se infiere que el arrendamiento que pesa sobre el inmueble controvertido, al no haberse celebrado con el

propósito de especulación comercial, no es un acto de comercio, de lo que subyace improcedente la vía mercantil para ventilar y decidir una controversia derivada del mismo, sino al contrario, un contrato de arrendamiento es **un acto jurídico que se rige por las leyes civiles**, y por tanto, se debe acatarse lo instituido en el **ordinal 157 específicamente en su fracción III y en la diversa porción normativa 424 fracción III ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California**, que establecen:

“Artículo 157.- Es Juez competente:

I.- El del lugar que el deudor haya designado para ser requerido judicialmente de pago;

II.- El del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación. Tanto en este caso como en el anterior, surte el fuero no sólo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad;

*III.- **El de la ubicación de la cosa**, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. **Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles.** Cuando estuvieren comprendidos en dos o más partidos, será a prevención;*

[...]

(Énfasis añadido).

“Artículo 424.- Se tramitarán sumariamente:

I.- Todos los incidentes surgidos en los juicios ordinarios y universales;

II.- Los juicios de alimentos, ya sean provisionales o los que se deban con el carácter de estabilidad por contrato, por testamento o por disposición de la ley; ya tengan por objeto el pago o sólo el aseguramiento;

*III.- **Los juicios que versen sobre cualquiera cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler**, depósito y comodato, aparcería, transportes y hospedajes;*

[...]

(Énfasis añadido).

Por lo que, atentos a lo dispuesto en el artículo 152 del Código de Procedimientos Civiles, es de decretarse que es la Autoridad Judicial de Primera Instancia que previno en el conocimiento del asunto, es decir la **Jueza Cuarto de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California**, quien es competente para conocer del presente negocio; por tanto, ante las razones antes expresadas, concluyéndose que es **infundada la excepción de incompetencia** opuesta por la demandada.

En atención a lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el

artículo 33 del Código Adjetivo aplicable, donde se ordena:

*“...Artículo 33.- El procedimiento se suspende: La suspensión se hará constar a petición de parte de oficio y la reanudación del procedimiento, **una vez que cese la causa que motivó la suspensión, será ordenada por auto del Juez...**”*

Deberá la Primigenia proceder al levantamiento de la suspensión del procedimiento ordenada en autos, para continuar con la secuela del procedimiento de origen, conforme lo ordena el numeral antes transcrito.

Por otra parte, el numeral 168, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, ordena que:

*“...En el caso de que se declare infundada o improcedente una incompetencia, se aplicará al que la opuso, **multa hasta de diez veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente**. La multa será a beneficio del Fondo para el Mejoramiento de la Administración de Justicia.”*
(Lo que se marca en negritas es propio)

En relación con lo anterior, el arábigo 264 de la Ley en uso dispone en lo que aquí interesa lo siguiente:

*“...En el caso de que se declare infundada o improcedente la incompetencia... se le impondrá una **multa hasta de veinte veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente**, en beneficio del Fondo para el Mejoramiento de la Administración de Justicia.”* (sic).
(énfasis añadido por ésta autoridad)

Sin embargo, al comparar dichos preceptos normativos en torno a la imposición de multa que refiere, con el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprende que vulneran el derecho a la tutela jurisdiccional, por lo que es necesario establecer si la sanción prevista en los citados numerales constituyen un impedimento legal para acceder a la justicia, al desalentar e inhibir su promoción y condicionar injustificadamente el acceso a ésta y por ende deba de inaplicarse en contra del incidentista demandado dentro de la presente resolución.

Por lo que, es importante precisar que el diez de junio de dos mil once, se reformó el artículo 1° de la Constitución Política de los

Estados Unidos Mexicanos, para quedar en sus tres primeros párrafos como sigue:

“Artículo. 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. (...)”

Respecto del primer párrafo, en concreto, se aprecian importantes diferencias con el texto anterior, ya que en la nueva redacción se incluyen términos tales como personas (*en lugar de individuos*), derechos humanos (*antes no comprendido*), y su reconocimiento, la mención a los tratados internacionales, reiterándose el concepto de garantías.

Conforme con el contenido del segundo párrafo, se privilegia la interpretación de las normas relativas a los derechos humanos, en principio, acorde con el texto constitucional y, en un segundo término, de acuerdo con los tratados internacionales, a fin de favorecer en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Por lo que hace al párrafo tercero del mencionado precepto, se consagra la obligación a cargo de todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad debiendo por tanto el Estado, prevenir, investigar, sancionar y reparar

sus violaciones en los términos establecidos por la ley.

Expuesto lo anterior, surge la necesidad de acudir al análisis del artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con el objeto de comprender el principio de interdependencia contemplado en el párrafo tercero del artículo 1° de la Carta Magna, precisamente al constituir una parte fundamental para la actuación en lo sucesivo de -entre otras- las autoridades jurisdiccionales, y cuyo texto prevé:

“Artículo 133. Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de las entidades federativas.”

De tal precepto constitucional derivan conceptos de gran relevancia, tales como el principio de supremacía constitucional y atendiendo a la reforma del artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se replantea la facultad impuesta a los jueces de cada entidad federativa de *"arreglarse"* a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que puedan existir en las constituciones o leyes de los estados.

Resulta aplicable al caso, la jurisprudencia con registro digital 2009179, cuyo contenido es el siguiente:

“CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO. NO ES UNA CUESTIÓN DE SUBSIDIARIEDAD, POR LO QUE DEBE LLEVARSE A CABO AUN CUANDO EL DERECHO HUMANO DE QUE SE TRATE ESTÉ CONTENIDO EN LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. La obligación de ejercer el control ex officio de constitucionalidad y convencionalidad de una norma se actualiza aun en aquellos casos en los que el derecho humano de que se trate esté regulado en la propia Constitución Federal. Lo anterior, porque el Tribunal Pleno, al resolver el expediente Varios 912/2010, no hizo esa acotación, ni determinó que el control ex officio fuera una cuestión de subsidiariedad, sino que más bien recalcó que los jueces y todas las autoridades del país estaban obligados a velar por los derechos humanos y que esa vigilancia se traducía, en el caso de los juzgadores, en un problema interpretativo; para ello, se requiere que lleven a cabo efectivamente ese control en aquellos

casos en los que la norma que se va a aplicar despierte sospechas para la autoridad aplicadora o sea señalada por el interesado como violatoria de derechos en el juicio de amparo; en esos supuestos, deberá además llevar a cabo el ejercicio en los tres pasos que indica el expediente Varios 912/2010: interpretación conforme en sentido amplio, interpretación conforme en sentido estricto y, en su caso, inaplicación.”¹

Conforme con dicho criterio y con base en lo dispuesto por el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el diez de junio de dos mil once, y en términos de lo dispuesto por el artículo 133 de la Carta Magna; todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, están obligadas a velar no solo por los derechos humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, sino también por los derechos humanos reconocidos en la Constitución Federal, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se entiende en la doctrina como el principio *pro persona*.

En el caso de la función jurisdiccional, como está indicado en la última parte del artículo 133, en relación con el artículo 1o., de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario establecidas en cualquier norma inferior. Si bien los jueces no pueden hacer una declaración general sobre la invalidez o expulsar del orden jurídico las normas que consideren contrarias a los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados (como sí sucede en las vías de control directas establecidas expresamente en los artículos 103, 107 y 105 de la Constitución Federal), **sí están obligados a dejar de aplicar estas normas inferiores dando preferencia a los contenidos de la Constitución y de los tratados en esta materia.**

El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del país, se integra de la manera siguiente:

- Todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (*con fundamento en los artículos 1o. y 133*), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación.

- Todos los derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte.

- Criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos establecidos en las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte.

Esta posibilidad de inaplicación por parte de los jueces del país, en ningún momento supone la eliminación o el desconocimiento de la presunción de constitucionalidad de las leyes, sino que, precisamente, parte de esta presunción al permitir hacer el contraste previo a su aplicación.

De este modo, este tipo de interpretación por parte de los jueces presupone realizar tres pasos: -

a) Interpretación conforme en sentido amplio. Ello significa que los jueces del país, al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. -

b) Interpretación conforme en sentido estricto. Ello significa que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los jueces deben, partiendo de la presunción de constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos.

c) Inaplicación de la ley cuando las alternativas anteriores no son posibles. Ello no afecta o rompe con la lógica del principio de división de poderes y del federalismo, sino que fortalece el papel de los jueces, al ser el último recurso para asegurar la primacía y aplicación efectiva de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los cuales el Estado Mexicano es parte.

En esta línea de estudio, **se inaplica** el artículo 168 así como la parte conducente del numeral 264 del Ordenamiento en cita, que hace alusión a la imposición de la multa al exceptuante, al advertirse que trastocan los derechos humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, así como también los derechos humanos reconocidos en la Constitución Federal.

Finalmente, atendiendo a lo preceptuado en el artículo 264 del Código Adjetivo Civil de esta Entidad, en el que se establece:

*“...En el caso de que se declare infundada o improcedente la incompetencia, **debe pagar las costas causadas** el que la promovió y se le impondrá una multa hasta de veinte veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, en beneficio del Fondo para el Mejoramiento de la Administración de Justicia.” (sic).*

(Énfasis añadido por esta autoridad)

En esta Instancia se deberá condenar a la excepcionante, [REDACTED], **al pago de las costas causadas** con motivo de la tramitación de la excepción de incompetencia que opuso, debido a que, ante lo improcedente de la misma, operó el sistema de condena forzosa a la prestación de mérito.

Resulta oportuno recordar que el artículo 17 constitucional prevé que la administración e impartición de justicia debe darse en los plazos y términos que fijen las leyes, lo cual implica que estos se establezcan por el legislador ordinario en uso de su libertad de configuración.

De lo que se obtiene que el legislador local, haciendo

uso de la libertad que le confiere el artículo 17 de nuestra Carta Magna, ha establecido dos sistemas para la condena en costas, **uno subjetivo**, aplicable cuando a criterio del juzgador alguna de las partes se ha conducido con temeridad y mala fe; el **otro objetivo**, que no deja a criterio del juzgador esa condena, sino que ésta resulta obligatoria cuando se actualiza alguna de las hipótesis previstas en la ley.

Así, si la ley ordena la condena en costas cuando así lo prevenga el propio Código, sin condicionar dicha sanción a que se demuestre que el excepcionante se haya conducido con temeridad o mala fe; es inconcuso que, en el caso de la especie, como se anticipó, se actualizó una hipótesis de condena forzosa, por haber operado el sistema objetivo, que no deja a criterio del juzgador esa condena, sino que ésta resulta obligatoria cuando se actualiza alguna de las hipótesis previstas en la ley.

En apoyo de lo anterior y por estimarlo aplicable por analogía, se invoca el criterio que establece:

“COSTAS. LA CONDENA EN TAL CONCEPTO QUE ESTABLECEN DIVERSAS LEGISLACIONES, SIN CONDICIONARLA A LA EXISTENCIA DE MALA FE O TEMERIDAD DEL LITIGANTE, NO LIMITA EL DERECHO DE ACCESO A LA JUSTICIA.

El hecho de que una legislación no condicione la condena al pago de costas a la existencia de mala fe o temeridad por parte del litigante que se inconforma con una sentencia de primer grado, no limita la garantía de acceso a la justicia contenida en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues no impide que los gobernados acudan a los tribunales solicitando que se les administre justicia, ni que éstos la impartan; además, la finalidad de este tipo de condena es asegurar a quien acudió a juicio a defender un derecho, respecto del cual su contraparte no logró demostrar todas sus pretensiones, ni aun apelando, que le fueran resarcidas las erogaciones causadas en un juicio que se vio forzado a seguir en dos instancias y no provocar la abstención de los posibles recurrentes que, teniendo a su alcance los medios de defensa legales, puedan impugnar una sentencia de primera instancia, pues el citado artículo 17 constitucional prevé que la administración e impartición de justicia debe darse en los plazos y términos que fijen las leyes, lo cual implica que éstos se fijen por el legislador ordinario en uso de su libertad de configuración, con tal de que lo establecido al respecto tenga un fin constitucionalmente válido. Así, el legislador, haciendo uso de esa libertad, ha establecido dos sistemas para la condena en costas, uno

subjetivo, aplicable cuando a criterio del juzgador alguna de las partes se ha conducido con temeridad y mala fe y otro objetivo, que no deja a criterio del juzgador esa condena, sino que ésta resulta obligatoria cuando se actualiza alguna de las hipótesis previstas en la ley; es claro que si para la condena basta que el actor no obtenga sentencia favorable en alguna de las prestaciones reclamadas, excepto en costas, y que dicha determinación sea confirmada en alzada, es porque se basa en el sistema objetivo, lo cual no transgrede el citado derecho.”¹

Asimismo, sobre el particular resultan aplicables los diversos criterios, que a la letra señalan:

“COMPETENCIA POR DECLINATORIA (ARTICULO 263 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES).

El artículo 263 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal dice textualmente: "Cuando no proceda la declinatoria debe pagar las **costas** causadas el que la promovió y una multa hasta de trescientos pesos que, según la importancia del litigio, le impondrá el superior en favor del colitigante". Este precepto no puede considerarse inconstitucional, porque no está en contradicción ni se opone a disposición alguna de la Constitución Federal.”²

“COMPETENCIA POR DECLINATORIA, MULTA EN CASO DE DECLARARSE IMPROCEDENTE LA EXCEPCION DE FALTA DE.

Si el tribunal respectivo impone las **costas** al promovente de una excepción de incompetencia por declinatoria, así como una multa, por haberla declarado improcedente, obra con apego a lo dispuesto por el artículo 263 del Código del Procedimiento Civiles, vigente en el Distrito y Territorios Federales, pues este precepto no deja al arbitrio del Juez la posibilidad de eludir la sanción que establece de manera imperativa.”³

Por último, cabe precisar que el artículo 264 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California referido con antelación, no deja a criterio de este Tribunal determinar si se condena o no al pago de costas, sino que este Órgano Jurisdiccional está obligado a imponer tal condena por haberse actualizado las hipótesis previstas en el precepto antes transcrito.

Por lo expuesto y fundado con anterioridad, es de resolverse y se -----

RESUELVE:

PRIMERO. Se declara **INFUNDADA** la **EXCEPCIÓN DE**

INCOMPETENCIA DECLINATORIA, opuesta por la parte demandada, en consecuencia: -----

SEGUNDO. Se declara que la **Titular del Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, es COMPETENTE** para conocer el Juicio **343/2024** concerniente al **Juicio SUMARIO DE DESAHUCIO** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED].; Juzgadora que deberá continuar con la tramitación del mismo. -----

TERCERO. En razón a la consideración vertida en el tercer considerando de este fallo, se inaplican los artículos 168 y 264 del Código Procesal Civil de la entidad y como consecuencia **no se impone multa al Excepcionante** por haber resultado infundada la excepción planteada. -----

CUARTO. Se **condena** al Excepcionante, al **pago de las costas** generadas con motivo de la cuestión planteada. -----

QUINTO. En atención a los resolutivos **primero** y **segundo** de esta sentencia, **deberá la Jueza Primigenia proceder al levantamiento de la suspensión del procedimiento** ordenada en autos, para continuar con la secuela procesal correspondiente, conforme a lo ordenado en el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles. -----

SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Envíese testimonio de esta resolución al Juzgado de origen, para su conocimiento, y en su oportunidad archívese el presente toca. -----

A S Í, por unanimidad de votos, lo resolvieron los ciudadanos Magistrados Integrantes de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, **Licenciados ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ, NELSON ALONSO KIM SALAS y CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA**, siendo Ponente la Primera de los

nombrados; los que firman ante la **Licenciada JANELLY QUINTERO LOZANO**, Secretaria General de Acuerdos Adjunta, quien autoriza y da fe. -----

**LIC. ANA CAROLINA VALENCIA
MÁRQUEZ**
MAGISTRADA PONENTE

LIC. NELSON ALONSO KIM SALAS
MAGISTRADO

**LIC. CARLOS ALBERTO FERRÉ
ESPINOZA**
MAGISTRADO

LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO
SECRETARIA GENERAL DE
ACUERDOS ADJUNTA