PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

TOCA CIVIL NÚMERO: 159/2025

EXPEDIENTE NÚMERO: ********

JUICIO ORDINARIO CIVIL.

ACTOR: ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ******** ** ** ******** ** ********** ********* ** ** ********** ********** *** ** ****** ******

DEMANDADO: **** ******* **** ********

MAGISTRADO TITULAR: FABIAN AZAEL GAMBOA SONG

QUINTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO. Cancún, Quintana Roo, a tres de diciembre del año dos mil veinticinco.

VISTO: Para resolver el Toca Civil cuyos datos se citan al rubro, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ****** ******* ****** ******, como apoderado legal de la persona moral denominada ********** ******** ******* ********* ** ********* ** ******** ********* ******** ********** ** ****** ********* ******* ********, quien a su vez representa a la persona moral denominada ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** *******, en su carácter de fiduciario sustituto en el fideicomiso identificado con el número ******, en contra de la sentencia definitiva de fecha ********** ** ******** ** *** *** **********, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, en el expediente ******** relativo al juicio ordinario civil promovido por la persona moral denominada ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** *******, en su carácter de fiduciario sustituto en el fideicomiso identificado con el número *****, en contra del ciudadano **** ******* **** ********, y:

R E S U L T A N D O :

1.- Que los puntos resolutivos de la sentencia definitiva impugnada son del tenor literal siguiente:

> *"…PRIMERO. ESTE Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún. Quintana Roo. se declara INCOMPETENTE para conocer del presente procedimiento.*
> *SEGUNDO. Se dejan a salvo los derechos de la para actora para que los haga valer en la vía forma y ante la Autoridad Competente.*
> *TERCERO No se hace condena especial sobre los gastos y costas del presente juicio.*
> *CUARTO NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE…"*

2.- Inconforme con la resolución anterior, la parte actora interpuso el recurso de apelación, el cual substanciado que fue, se dejó en estado de dictar sentencia la que el día de hoy se pronuncia atendiendo a los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. - COMPETENCIA.

Esta Autoridad es competente para conocer el presente asunto, en términos de los artículos 98 y 99 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, reformados mediante Decreto número 133; Decreto por el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado libre y Soberano de Quintana Roo, mediante declaratoria 001 de la Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, publicada en el Periódico Oficial del Estado el trece de enero del año dos mil veinticinco, en su número 4 extraordinario, Tomo I, de la Décima Época. Artículos 19, 23, 24 y 32 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo, reformado mediante Decreto número 134. Acuerdo TSJQROO/12/2025, por el que se reorganizan las Salas del Tribunal Superior de Justicia del Estado y se adscriben a las personas magistradas, aprobado por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo, el primero de septiembre de dos mil veinticinco; y acuerdo pleno número TSJQROO/15/2025 de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinticinco por que se modifica el acuerdo anteriormente referido.

PODER JUDICIAL
QUINTANA ROO
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

SEGUNDO. – EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.

La parte recurrente dentro del término de ley expreso como agravios los que se contienen en su escrito respectivo, los que no se transcriben literalmente y serán tomados en consideración con posterioridad en el cuerpo de la presente resolución, sin que ello depare perjuicio alguno al apelante en los términos de la Tesis Jurisprudencial, bajo el rubro:

> **"*AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.*** *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate."*[1]

Ahora bien, la parte recurrente hizo valer esencialmente como agravios los siguientes:

PRIMERO. – Una errónea interpretación y falta de estudio de lo regulado en la legislación mercantil que pronuncia, así como lo establecido en la legislación civil aplicable.

Que el A Quo se declara incompetente, bajo el argumento de que el objeto de la demanda es obtener el pago de diversas cantidades, derivadas de un contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, y que era evidente que se encuentra dentro de los actos de naturaleza mercantil y no civil.

Que si bien el artículo 75 fracción XIV del Código de Comercio, los actos que realizan los bancos son actos de comercio, y que de acuerdo al artículo 1050 de ese mismo cuerpo legal debe regularse por leyes mercantiles, no menos cierto es que de acuerdo al artículo 1054 dispone que estas instituciones se rigen por la ley especial.

También refiere, que la norma especial que rige esas operaciones es la Ley de Instituciones de Crédito, aunado a que el 1055 bis del Código de Comercio, establece que cuando el crédito tenga garantía real, el actor a su elección podrá ejecutar las acciones en juicio mercantil, ordinario, especial, sumario hipotecario, o el que corresponda, de acuerdo a este código, a la legislación mercantil o a la legislación civil aplicable, conservando su garantía real y preferencia de pago.

Que de acuerdo a la ley, puede la institución de crédito intentar cualquiera de esas vías, pues el crédito otorgado quedó gravado con garantía real, pues el artículo 1055 bis invocado lo permite intentar en la acción que corresponda, entre las que se encuentra la legislación civil aplicable, por lo que puede ejercitarse en legislaciones distintas al Código de Comercio, como es la vía civil, sin que obste lo anterior o dispuesto en los artículos 1049 y 150 de la Ley Mercantil, que prescriben lo conducente a los juicios mercantiles cuando derivan de actos de comercio.

Que la Suprema Corte, ha establecido jurisprudencia de la cual se extrae que las instituciones de crédito no están limitadas a ejercitar sus acciones en la vía mercantil, sino que, tratándose de créditos con garantía real puede acceder a procedimientos de la materia civil. Sustentando sus razonamientos en la jurisprudencia del rubro, *"CRÉDITOS CON GARANTÍA REAL. EL ARTICULO 1055 BIS DEL CÓDIGO DE COMERCIO, QUE FACULTA AL ACREEDOR PARA ELEGIR ENTRE DISTINTAS VÍAS PROCESALES, NO VULNERA EL DERECHO FUNDAMENTAL DE ACCESO A LA JUSTICIA."*

Que las reglas previstas en los artículos 1 y 1050 del Código de Comercio, no pueden servir de único apoyo legal para constreñir a una institución de crédito a acudir a un juez mercantil a exigir el cumplimiento de obligaciones derivadas de un contrato de crédito garantizado con hipoteca.

Que el artículo 1005 del Código Procesal Civil, otorga la oportunidad al acreedor de hacer efectiva la garantía real, mediante el juicio hipotecario, siempre que se quiera demandar el pago con la intención de hacer efectivo ese gravamen, por lo que, si se intenta la vía ordinaria, sea civil o mercantil no es válido ejecutar la garantía, sino hasta la etapa de ejecución de sentencia, algo que dice el recurrente, ha sido determinado por la Suprema Corte.

---

[1] Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Noviembre de 1993, página 288, Tipo: Aislada.

Que en un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, se derivan obligaciones personales de pago en virtud del contrato de apertura de crédito, exigibles mediante una acción personal de vencimiento anticipado y pago, y por otro lado un derecho real que afecta el inmueble como garantía de pago, que origina la acción hipotecaria.
Que de acuerdo al Pleno del Máximo Tribunal, en el amparo en revisión 283/99, se hizo una interpretación del artículo 72 de la Ley de Instituciones de Crédito, donde se estableció que dichas instituciones podían ejercitar la acción hipotecaria cuando el crédito tiene garantía real, porque las vías mercantiles no eran procedentes para ejercitar esa acción.

Que posteriormente la Primera Sala de la Suprema Corte, estableció que el acreedor hipotecario tiene que ejercitar forzosamente la vía hipotecaria, pues la garantía no puede hacerse efectiva en otro tipo de juicios y, que no es posible ejercitar la hipoteca en un juicio ordinario o ejecutivo, pues estas solo tienen por objeto acciones de tipo personal.

Para tal efecto citó las siguientes jurisprudencias.

> *"TERCERO EXTRAÑO. EN UN JUICIO ORDINARIO MERCANTIL SEGUIDO EN CONTRA DEL DEUDOR QUE GARANTIZÓ EL ADEUDO CON UNA HIPOTECA. TIENE ESE CARÁCTER EL ADQUIRENTE DEL BIEN HIPOTECADO QUE SE LE TRANSMITIÓ CON ANTERIORIDAD AL INICIO DEL MISMO."*
>
> *"HIPOTECA. NO ES JURÍDICAMENTE VÁLIDO ORDENAR SU EJECUCIÓN EN LA SENTENCIA DEFINITIVA QUE RESUELVE LA ACCIÓN PERSONAL INTENTADA EN EL JUICIO ORDINARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO)."*
>
> *"VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. EL ACREEDOR NO PUEDE EJERCER SIMULTÁNEAMENTE UNA ACCIÓN REAL CONTRA EL GARANTE HIPOTECARIO Y UNA PERSONAL CONTRA EL DEUDOR SOLIDARIO DEL CONTRATO."*

Finalmente, refiere que en el amparo directo en revisión 3685/2014, se definió que la vía ordinaria solamente puede utilizarse para el ejercicio de acciones personales, que se traduce en un impedimento para hacer efectiva la hipoteca en una vía distinta, cuando el bien hipotecado fue transmitido a un tercero, pues en ese caso no tiene una acción personal contra el garante, sino una real.

Que, la garantía hipotecaria podría ser ejecutada en un juicio ordinario, cuando el deudor es a la vez propietario del bien hipotecado, pero no respecto el propietario que lo adquirió antes de que se iniciara el juicio, y no es deudor principal.

Que por eso resultaba razonable que se adopte una medida legislativa para evitar forzar al acreedor a ejercitar acciones en corto plazo, e impedir el ejercicio de acciones para hacer efectivo un derecho, pues ocasiona un desequilibrio en los derechos de las partes y produciendo un incentivo a los deudores para transmitir sus inmuebles, con el fin de que no pueda hacerse efectiva la hipoteca.

Que la vía hipotecaria, es la privilegiada y regulada en beneficio de los acreedores, debido a que los faculta a ejecutar la hipoteca en un lapso menor al de otro juicio, pero que tampoco es la única que se puede ejercer de manera civil, pues se faculta al acreedor a ejercer la vía que corresponda de acuerdo a la legislación mercantil o civil.

SEGUNDO. - Que la A Quo no hace razonamiento alguno ni se pronuncia por todas las documentales ofrecidas y las confesionales desahogadas en vía de prueba, pues la inferior se limita en fundamentar la sentencia en la incompetencia por razón de la materia. Sin embargo, en el artículo 283 del Código de Procedimientos Civiles, le da la facultad al juez de dilucidar que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado de sus excepciones, sin que en la sentencia hiciera un examen del cumulo probatorio, incurriendo en una falta de fundamentación y motivación previstos en el artículo 74 de la Ley Adjetiva Civil.

TERCERO. - PRONUNCIAMIENTO

En principio, debe decirse que la administración de justicia, se realiza a través de los tribunales dotados de poder y jurisdicción, entendida ésta, como la facultad de aplicar el derecho con el fin de dirimir controversias de manera imparcial, es decir resolver conforme a las disposiciones de Ley, por lo que sus determinaciones que deben ser obedecidas y cumplidas.

No obstante, esas facultades se encuentran limitadas, pues aun cuando los juzgadores tienen atribuciones para resolver controversias, cada tribunal establece la forma en que se

PODER JUDICIAL
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

reparte la jurisdicción, es decir la competencia, por lo que no pueden aplicarla a cualquier tipo de negocios, sino únicamente a aquellos para los que lo faculta la Ley.

En ese sentido, la competencia son las facultades que se otorgan a un órgano público para conocer de determinados asuntos, que forman parte de la jurisdicción que tiene como ente administrador de justicia, conforme a la ley que le da origen y rige su actuar, por lo tanto, la competencia es fija los limites dentro de los cuales el juez puede ejercer su jurisdicción o la potestad de administrar justicia. Bajo ese panorama el propio Código de Procedimientos Civiles del Estado, en su artículo 145[2] dispone que la competencia, se determina por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

Como punto medular de la resolución que se va a dictar, se transcriben a continuación los siguientes artículos.

> ***Artículo 146.-*** *Ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye.*
>
> ***Artículo 164.-*** *Las cuestiones de competencia podrán promoverse por inhibitoria o por declinatoria.*
>
> *La inhibitoria se intentará ante el juez a quién se considere competente, pidiéndole que dirija oficio al que se estima no serlo, para que se inhiba y remita los autos.*
>
> *La declinatoria se propondrá ante el juez a quien se considere incompetente, pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio y remita los autos al considerado competente. El juez remitirá desde luego los autos a su inmediato superior.*
>
> *Recibidos los autos en el Tribunal que debe decidir la competencia, citará a las partes a una audiencia verbal dentro de los tres días siguientes a la citación, en la que recibirá pruebas y alegatos y pronunciará la resolución. Mandará sin retardo los autos al juez que estime competente, quien deberá hacerlo saber a los litigantes. En este caso, la demanda y la contestación se tendrán como presentadas ante éste. En los incidentes en donde se afecten los derechos de familia, será imprescindible oír al Ministerio Público.*
>
> *En ningún caso se promoverán de oficio las cuestiones de competencia, pero el juez que se estime incompetente puede inhibirse del conocimiento del negocio, siendo apelable en ambos efectos su resolución.*

PODER JUDICIAL
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

De dichos numerales, pueden advertirse los supuestos en los que se puede analizar la competencia, que ocurren en diversas fases del proceso: una al momento de proveer sobre la admisión a la demanda y otra cuanto el juicio ya está iniciado.

En el primer supuesto, opera la declaración de oficio de incompetencia por parte del juzgador, quien al momento de serle presentado un asunto, decide abstenerse de conocerlo, al considerar que no se reúnen los presupuestos de ley para considerarse competente, sea por materia, la cuantía, el grado y el territorio. Esto lo faculta para declararse incompetente desde el momento de la presentación de la demanda, siendo lo que caracteriza esta declaración, que no requiere promoción alguna de parte que controvierta la competencia.

El segundo supuesto opera cuando la demanda ya está admitida y es entablada la litis, es decir, el juez de forma expresa o tácita aceptó la competencia, por lo tanto, ya no puede inhibirse de oficio y mucho menos promover oficiosamente una cuestión de competencia, de hacerlo así, estaría revocando sus propias determinaciones.

De ello puede inferirse que, la competencia es un presupuesto procesal, que debe analizare de manera preferente a la improcedencia de la acción, sin embargo, este análisis debe ser realizado de forma oficiosa por el juzgador desde la admisión de la demanda. Lo anterior, retomando lo previsto en los artículos insertos líneas precedentes, donde se establecen los momentos en que la autoridad puede resolver sobre la competencia.

1. En el primer proveído, después de que el juez analiza los hechos, documentos fundatorios, y preceptos de derecho, de los cuales el juez puede considerarse incompetente, inhibiéndose de oficio para conocer del asunto.
2. Si el juez admite a trámite la demanda y acepta la competencia, puede suceder una controversia competencial, pero que no puede ser traída a juicio de forma oficiosa por el juez del conocimiento, de los cuales pueden suceder dos cosas.

---

[2] Artículo 145.- La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

a. Que el demandado conteste la demanda y reconvenga, sometiéndose tácitamente a la competencia del juez.
b. O conteste la demanda y oponga la excepción de incompetencia por declinatoria o inhibitoria

Por tal motivo, desde la etapa postulatoria, al proveer sobre la admisión de la demanda, lo primero que el juez debe analizar, es si conforme a la naturaleza de la acción y prestaciones reclamadas, es o no competente, por ser esta un presupuesto procesal que debe atenderse incluso antes que los demás presupuestos e impedimentos procesales, incluso antes del estudio del fondo de la causa. Lo anterior, porque de acuerdo a la Ley, tiene facultades para rechazar una demanda cuando se considera incompetente para conocer de la controversia, después de ese momento, no puede hacerlo de oficio.
Sirve de sustento orientador a estos razonamientos, las tesis jurisprudenciales de rubro y texto siguientes:

"INCOMPETENCIA. LA FACULTAD DEL JUEZ PARA INHIBIRSE DE CONOCER DE UNA DEMANDA EN EL PRIMER AUTO QUE DICTE AL RESPECTO, POR CONSIDERARSE INCOMPETENTE, NO ESTÁ RESTRINGIDA NI ADMITE COMO EXCEPCIÓN LOS SUPUESTOS DE COMPETENCIA PRORROGABLE POR SUMISIÓN TÁCITA DE LAS PARTES. *De acuerdo con el principio de debido proceso legal previsto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las autoridades están obligadas a cumplir de manera sistemática, ordenada y progresiva, las reglas que las normas procedimentales respectivas señalan para garantizar la resolución de las controversias judiciales. Lo anterior implica que los diversos supuestos legales que regulan un mismo concepto jurídico, se actualizan en distintos estadios procedimentales, que de manera sucesiva y cronológica van aconteciendo conforme al orden lógico jurídico previsto por el legislador para el correcto desarrollo del proceso judicial, como ocurre con la regulación de la competencia para conocer de los negocios planteados por las partes. De ahí que no existe motivo legal alguno para excluir la competencia prorrogable, por sumisión tácita de las partes, de la facultad que tiene el juez para inhibirse en el primer proveído que dicte, de conocer de una demanda cuando se considera legalmente incompetente; pues de estimar lo contrario, es decir, de sostener que no debe, en el primer proveído que recaiga a la demanda, declararse incompetente tratándose de la competencia prorrogable, por razón de territorio o de la materia (en aquellos casos establecidos por la propia ley), a fin de dar oportunidad al demandado de que pudiera someterse voluntariamente a su competencia al comparecer al juicio, haría nugatorio el contenido del artículo 14 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que expresamente faculta a los tribunales para negarse a conocer de un asunto por considerarse incompetentes, así como el de los artículos 1115 del Código de Comercio y 165 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establecen dicha facultad de inhibirse del conocimiento de un negocio, precisamente cuando se trate de competencias prorrogables, por razón de territorio o materia; sin que tales disposiciones puedan ser desconocidas."*[3]

"COMPETENCIA. SI EL JUICIO NO SE HA INICIADO, EL JUEZ DE DISTRITO ESTÁ FACULTADO PARA DECLARAR DE OFICIO QUE CARECE DE ELLA, PONIENDO A DISPOSICIÓN DEL ACTOR LA DEMANDA Y SUS ANEXOS, SIN DECLINARLA A FAVOR DE OTRO. *Del análisis al artículo 14 del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que se establece que "ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto, sino por considerarse incompetente", se deriva que, cuando se presenta una demanda en la que se intenta una acción civil ante un Juez Federal, éste puede abstenerse inicialmente de conocer del mismo, si a su criterio no reúne alguno de los requisitos de capacidad objetiva que el órgano jurisdiccional debe tener para ser competente, lo que significa que sí tiene facultad para declararse incompetente de oficio en el momento en el que se le presenta el asunto, mas no para declinarla a favor de otro, ya que, ante la negativa de un Juez de Distrito para conocer de un asunto por estimarse incompetente, deberá poner a disposición de los actores la demanda, así como los documentos anexados a la misma."*[4]

"COMPETENCIA. SI EL JUICIO NO SE HA INICIADO EL JUEZ PUEDE DECLARAR DE OFICIO QUE CARECE DE ELLA (CODIGOS DE

[3] Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2010433, Instancia: Plenos de Circuito, Décima Época, Materia(s): Civil, Tesis: PC.I.C. J/18 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo II , página 2036, Tipo: Jurisprudencia.

[4] Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 198216, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materia(s): Civil, Común, Tesis: 1a./J. 25/97, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VI, Julio de 1997, página 53, Tipo: Jurisprudencia

PODER JUDICIAL
VERSIÓN PÚBLICA

PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUANAJUATO Y DISTRITO FEDERAL). *Del análisis relacionado de los artículos 19 y 34, del primer ordenamiento citado, concordantes con los numerales 145 y 163, del segundo, en los que se establece, respectivamente, que "ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto, sino por considerarse incompetentes" y que "en ningún caso se promoverán de oficio las contiendas de competencia", se deriva que deben distinguirse dos hipótesis en relación a la declaración de oficio de incompetencia por parte del juzgador: 1) cuando el juicio no se ha iniciado, es decir, cuando ante el juzgador se presenta un asunto, éste puede abstenerse inicialmente de conocer del mismo si a su criterio no reúne alguno de los criterios de capacidad objetiva que el órgano jurisdiccional debe reunir para ser competente, lo que significa que está facultado para declarar de oficio su incompetencia en el momento en que se le presenta el asunto conforme a los numerales 19 y 145 de los códigos adjetivos referidos; y 2) cuando el juicio ya se ha iniciado, es decir, cuando el juez ante quien se presentó el asunto ya ha aceptado expresa o tácitamente su competencia, caso en el cual el juez ya no puede declararse de oficio incompetente conforme a lo establecido en los artículos 34 y 163 citados pues ello implicaría revocar su propia resolución."*[5]

Bajo esa premisa, con independencia de los agravios expresados por la parte apelante, existe una violación procesal en que incurrió la responsable, quien previamente, mediante proveído de fecha ****** ** ***** ** *** *** **********, admitió a trámite la demanda ordenando el emplazamiento y siguiendo la secuela procesal del juicio, con lo que aceptó la competencia para conocer del asunto. Por tal motivo, es indebido que en la sentencia definitiva se declarara incompetente para resolver del juicio, pues al sentenciar en ese sentido, promovió de forma oficiosa una cuestión de competencia y revocó sus propias determinaciones, pues en la especie, no existe constancia alguna de que el demandado contestara la demanda y opusiera excepciones promoviendo algún asunto competencial, en transgresión de los artículos 14 y 17 Constitucionales, que postulan las garantías del debido proceso, tutela judicial efectiva y acceso a la justicia.

Mérito de lo anterior, sin entrar al análisis de los agravios expresados por la parte actora, esta autoridad considera necesario subsanar la violación, y tomando en consideración que en materia de apelación no existe reenvío al Juzgado de Primera Instancia que conoció del asunto, este Órgano Resolutor estima que debe reasumir su jurisdicción y proceder al estudio de la acción ejercitada en el juicio principal.

I.- Que la personalidad de los ciudadanos ****** ******* ****** ****** y ****** ******* ******** ******, como apoderados de la persona moral denominada ********** ******** ******** ********* ** ********* ** ******* ******** ******** ********** ** ****** ********* ******* ********, quien a su vez representa a la persona moral denominada ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ******** ** ** ******** ** ********** ********* ** ** ********** ****** *****, quedó acreditada en términos del artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, mediante las documentales públicas consistentes en la escritura pública número ******* (foja 35), de fecha ********* ** ****** ** *** *** ******, otorgada ante la fe del Licenciado **** ****** ****** ******, Titular de la Notaria Publica número *** del Estado de Nuevo León, en la cual constan las facultades que le otorgó la persona moral denominada ********** ******** ******* ********* ** ********* ** ******* ********* ******** ********** ** ****** ********* ******* ********, a quienes se ostentan como sus representantes; y la copia certificada de la escritura pública número ****** (foja 108), de fecha ********** ** ***** *** *** *** *** **********, otorgada ante la fe del Licenciado **** ********* ****, Titular de la Notaria Publica número ********* ******** * ***** de la ciudad de México, en la cual consta el poder general limitado que otorga la persona moral denominada ***** ********** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ********** ******** ********** **** ********** ** ** ********** ****** ******, y copia certificada de la escritura pública número ******* (foja 130), de fecha ****** ** ***** *** *** *** *** *********, otorgada ante la fe del Licenciado ******* ******** *******, Notario Público Número *** de la Ciudad de México, en el que consta la fusión realizada entre la persona moral denominada ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ******* **** ******** ********** * ***** ********** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** **********, como sociedad fusionada. Medios de prueba que tienen pleno valor probatorio de acuerdo al artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con los que se acredita el carácter con el que comparecieron los nombrados apoderados.

II.- La litis quedó integrada con la demanda que en Juicio Ordinario Civil, presentó la persona moral denominada ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ******** ** ** ******** ** ********** ********* ** ** ********** ****** *****, en contra del ciudadano **** ******* **** ********, de quien reclamaron el pago de las prestaciones que

[5] Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 206567, Instancia: Tercera Sala, Octava Época, Materia(s): Civil, Tesis: 3a./J. 30/94, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Núm. 83, Noviembre de 1994, página 21, Tipo: Jurisprudencia.

PODER JUDICIAL
SENTENCIA
VERSION PUBLICA

quedaron precisadas en el escrito inicial de demanda, mismas que deberán tenerse por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de inútiles repeticiones.

Por otro lado, el ciudadano **** ******* **** ********, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, aun cuando fue legal y oportunamente emplazado a juicio.

IV.- En términos del artículo 283 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado de sus excepciones. En la especie, la parte actora reclama de la demandada el pago de las prestaciones que señala en su escrito inicial de demanda, y para sustentar sus pretensiones refirió que, que el veinticinco de abril de dos mil dieciocho, la persona moral denominada ********** ** ******* ******** ******* ** ******* ********* ******** ********* ** ****** ********, celebró con el demandado **** ******* **** ********, un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, mediante el cual se le concedió un crédito para destinarlo a la adquisición de un inmueble, mismo que el demandado se obligó a pagar mediante el pago de mensualidades que incluirían:

- Diversos accesorios.
- Intereses ordinarios a razón del 10.30% anual.
- Intereses moratorios sobre cualquier concepto no pagado oportunamente.

Que en el citado contrato, se pactó que la accionante podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, intereses y accesorios, ante el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato y en particular el pago de cualquier cantidad a la que estuviera obligado.
Que se pactó que el ciudadano **** ******* **** ********, para garantizar las obligaciones adquiridas en el contrato, constituyó hipoteca en primer lugar y grado en favor de ********** ** ******* ******** ******* ** ******* ********* ******** ********* ** ****** ********, respecto el inmueble identificado como ********** ********* **** ***** ******** **** ******** ** ********** ******* ********** **** ** **** **** ** ********** ********* *** ******* ** *****.

Que el veintisiete de junio de dos mil once, mediante un contrato de cesión celebrada entre la persona moral denominada ********** ** ******* ******** ******* ** ******* ********* ******** ********** ** ****** ********, como cedente y ******** **** ******* ******** ******** ********** ** ***** ********* ******** ********** ** ** ******** ** ********** ** ** ********** ******, como cesionaria, se cedieron diversos créditos entre el que se encuentra el que es materia de la Litis.

Que mediante convenio de sustitución de institución fiduciaria que celebraron ******** **** ******* ******** ******** ********** ** ***** ******** ******* *********, como fiduciario sustituido y ***** ************** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** **********, como fiduciario sustituto, e ********** ** ******* ******** ******* ** ******* ********* ******** ********** ** ****** ********, como fideicomitente, con autorización de la moral denominada ********** ******** ******* ********* ** ********* ** ******* ********* ******** ********** ** ****** ********* ******* ********, formalizaron la sustitución de fiduciario, quedando como titular de todos los derechos y obligaciones inherentes al cargo y por lo tanto el fideicomiso quedó con el número *******.

Que en virtud de lo anterior, se celebró un convenio modificatorio a ese fideicomiso, entre ********** ** ******* ******* ******* ** ******* ******** ******** ********* ** ****** ********, como fideicomitente y ***** ********** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ********** como fiduciario, con el propósito de ceder, afectar o transmitir al fiduciario sustituto, la titularidad de todos los derechos de crédito, incluido el que es materia del juicio;

Que mediante las diligencias de jurisdicción voluntaria ********, del índice del Juzgado Tercero Civil, se realizó la notificación judicial al ciudadano **** ******* **** ********, informándole que actualmente ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ******** ** ** ******** ** ********** ********* ** ** ********** ****** *****, es la nueva titular del crédito que se le otorgó para la adquisición del inmueble objeto de la Litis.

Por otro lado, como se dijo en el considerando anterior, el ciudadano **** ******* **** ********, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, aun cuando fue legal y oportunamente emplazado a juicio.

III.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1º primero del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, los elementos esenciales de la acción deben de ser estudiados de oficio por el Juzgador, en tales condiciones, no obstante que la parte demandada no hizo valer excepción alguna en virtud de la rebeldía en que incurrió, debe procederse a resolver si en el caso de estudio, se encuentran reunidos los requisitos para la procedencia de la acción intentada, pues en caso contrario, tendrá que absolverse a la parte enjuiciada de las prestaciones reclamadas.

PODER JUDICIAL
QUINTANA ROO
SE ENTIENDE CITA
VERSIÓN PÚBLICA

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

En sustento de sus pretensiones, la parte actora, exhibió las documentales públicas y privadas, consistentes en copia certificada de la Escritura Publica número ****** (foja 19), de fecha ********** ** ***** ** *** *** ****, otorgada ante la fe del Licenciado **** ****** ****** ******, Notario Público Número ** del Estado; las Diligencias de Jurisdicción voluntaria constantes en el expediente ********, del índice del Juzgado Tercero Civil (foja 496); el Estado de Adeudo Certificado, de fecha uno de abril de dos mil veintidós (foja 11); el Contrato de Cesión de Derechos, de fecha ********** ** ***** *** *** *** *** **** (foja 1267); y el Convenio de Sustitución (foja 241); documentos con pleno valor probatorio de conformidad a los artículos 404 y 331 de la Ley Adjetiva Civil, con los que se acredita que el ********** ** ***** ** *** *** ****, se celebró un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria entre el ciudadano **** ******* **** ********, como acreditado y la persona moral denominada ********** ** ******* ******** ******* ** ******* ********* ******** ********** ** ****** ********, como acreditante, mediante el cual esta última le concedió un crédito en Unidades de Inversión, que fueron destinados a la adquisición del inmueble identificado como ********** ********** **** ***** ******** **** ******** ** ********** ******* ********** **** ** **** **** ** *************** ********* *** ****** ** *****, en los términos y condiciones establecidos en dicho contrato, así como la consecuente transmisión de los derechos de crédito, hasta su actual titular, ***** ********* *** ******* ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ******** ** ** ******** ** ********** ********* ** ** ********** ****** *****, y la notificación que se le hizo al demandado **** ******* **** ********, sobre quien es el actual titular del crédito que contrajo con la persona moral denominada ********** ** ******* ******** ******* ** ******* ********* ******** ********** ** ****** ********, para la adquisición de la vivienda, por lo que en términos del artículo 2385 del Código Civil, se encuentra legitimada la parte actora para ejercitar sus derechos contra el deudor.

En estas circunstancias y tomando en consideración que la parte actora, al promover el juicio hizo valer como causa de la demanda, que la parte enjuiciada dejó de cumplir con sus obligaciones de pago desde el **dos de marzo de dos mil trece**, corresponde a la parte enjuiciada acreditar haber dado cumplimiento a las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, lo que no hizo en la especie, ya que no compareció a juicio a pesar de haber sido oportuna y legalmente emplazado, siendo evidente que no desvirtuó la acción, y si por el contrario ésta se encuentra robustecida con la presunción que surge de la falta de contestación de la demanda en términos del artículo 375 trescientos setenta y cinco del Código Adjetivo en la Materia, que implica la aceptación por parte de la demandada de la existencia del adeudo y la falta de pago de las cantidades que se reclaman, presunción que no se encuentra desvirtuada con ningún medio de prueba, debido a la rebeldía en que incurrió al no dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Con base a las consideraciones vertidas, se acredita fehacientemente la existencia de la deuda derivada del vínculo contractual existente entre las partes, que imponen en este juzgador, la necesidad de declarar **FUNDADAS** las pretensiones de la parte actora respecto de la acción pago ejercida en la vía Ordinaria Civil por la persona moral denominada ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ******** ** ** ******** ** ********** ********* ** ** ********** ****** ***** por medio de sus apoderados, en contra del ciudadano **** ******* **** *********

En consecuencia, se debe declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo contenido en el documento base de la acción, debiendo condenar al demandado al pago de la cantidad de **61,860.68 Unidades de Inversión**, equivalentes al uno de abril de dos mil veintidós, a $448,170.30 M.N. (cuatrocientos cuarenta y ocho mil ciento setenta pesos 30/100 Moneda Nacional), en concepto de **saldo insoluto**.

También se debe condenar al demandado, al pago de la cantidad de **530.97 Unidades de Inversión**, equivalentes al uno de abril de dos mil veintidós, a $3,846.79 M.N. (tres mil ochocientos cuarenta y seis pesos 79/100 Moneda Nacional), en concepto de **intereses ordinarios** generados al uno de abril de dos mil veintidós, mas los que se sigan generando, hasta la total solución y pago del adeudo, de acuerdo a lo pactado en la cláusula séptima del contrato base de la acción (foja25).

De similar manera, se debe condenar al enjuiciado al pago de la cantidad de **5,036.90 Unidades de Inversión**, equivalentes al uno de abril de dos mil veintidós, a $36,491.50 M.N. (treinta y seis mil cuatrocientos noventa y un pesos 50/100 Moneda Nacional) en concepto de **comisión por administración**, generadas al uno de abril de dos mil veintidós, mas las que se sigan generando hasta la total solución y pago del adeudo, de conformidad a la cláusula cuarta inciso b) del contrato base de la acción (foja 24).

De igual forma, se debe condenar al enjuiciado al pago de la cantidad de **3,594.69 Unidades de Inversión**, equivalentes al uno de abril de dos mil veintidós, a $26,042.93 M.N. (treinta y seis mil cuatrocientos noventa y un pesos 50/100 Moneda Nacional) en concepto de **comisión por cobertura**, generadas al uno de abril de dos mil veintidós, más las que se

PODER JUDICIAL
ESTADO DE QUINTANA ROO
VERSIÓN PÚBLICA

sigan generando hasta la total solución y pago del adeudo, de conformidad a la cláusula tercera, capitulo tercero, del contrato base de la acción (foja 29).

No se debe condenar al demandado al pago del concepto de **intereses moratorios**, en razón que la cantidad que solicita no fue calculada conforme a lo pactado en la cláusula octava del contrato basal (foja 25), debido a que en ese instrumento se acordó que esos intereses se calcularían sobre los pagos vencidos y no pagados, contrario a lo que ocurre en el estado de adeudos certificado, donde realizó los cálculos mensuales sobre el saldo insoluto.

Por último, no se hace especial condena al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio al no encontrarse en ninguno de los supuestos que enmarca el artículo 140 ciento cuarenta del Código de Procedimientos Civiles del Estado y por que la parte actora, ha obtenido una condena parcial, pues no logró todo lo pretendido, tal como lo sostiene la jurisprudencia del rubro y texto que siguen.

> *"**GASTOS Y COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENA EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL CUANDO EL DEMANDADO ES CONDENADO PARCIALMENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ)**. Acorde con el criterio sustentado en la jurisprudencia 1a./J. 122/2012 (10a.),(1) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.", sobre el tema de la condena al pago de los gastos y costas, en caso de vencimiento parcial y de la interpretación del artículo 104, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigente hasta el veintisiete de enero de dos mil quince, que establece que siempre será condenado al pago de gastos y costas, que incluirán los honorarios del abogado patrono de la contraparte, el litigante que no obtuviere resolución favorable, ya en la principal, ya en los incidentes que surgieren, se considera que dicho precepto se apoya en la teoría del vencimiento puro, en función de la cual, el triunfo en una controversia judicial es, por sí mismo, causa generadora y suficiente para la condena en costas a cargo de la parte vencida, al margen del comportamiento procesal inapropiado de alguna de las partes y del propósito de retribuir a quien injustificadamente ha sido obligado a actuar ante un tribunal, ya que únicamente obedece a la cuestión objetiva de que exista una parte vencida en el juicio. En ese orden de ideas, si el parámetro que estableció el legislador para la procedencia de la condena en costas es el "no obtener sentencia favorable"; se concluye que es a la parte vencida en el litigio a quien corresponde el pago respectivo. Sin embargo, cuando en el juicio ordinario civil existe una condena parcial, aun si se declaran procedentes una o más de las prestaciones exigidas por el actor, el hecho de que otra u otras no hayan prosperado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logró todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso –condena parcial– no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio."*

Por todo lo expuesto quedó demostrada la acción intentada por la parte actora, por lo que esta Quinta Sala, tiene los elementos suficientes para **revocar** la determinación impugnada, y en su lugar dicta otra en los términos siguientes:

> *"**PRIMERO**.- Son **FUNDADAS** las pretensiones de la parte actora respecto de la acción pago ejercida en la vía Ordinaria Civil por los ciudadanos ****** ******* ****** ****** y ****** ******* ******** ******, en su carácter de apoderados de la persona moral denominada ********** ******** ******* ********* ** ********* ** ******* ********* ********* ********** ** ****** ********* ******* ********, quien a su vez representa a la persona moral denominada ***** ********* *** ****** ******** ******** ********** ** ***** ********* ***** ********** ******** ** ** ******** ** ********** ********* ** ** ********** ****** *****, en contra del ciudadano **** ******* **** *********.*
> ***SEGUNDO**. - Se declara que ha vencimiento anticipado el plazo para el pago del adeudo contenido en el documento base de la acción.*
> ***TERCERO**. - Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **61,860.68 Unidades de Inversión**, equivalentes al uno de abril de dos mil veintidós, a $448,170.30 M.N. (cuatrocientos cuarenta y ocho mil ciento setenta pesos 30/100 Moneda Nacional), en concepto de **saldo insoluto**.*
> ***CUARTO**. - Se condena al demandado a pagar a la actora la cantidad de **530.97 Unidades de Inversión**, equivalentes al uno de abril de dos mil veintidós, a $3,846.79 M.N. (tres mil ochocientos cuarenta y seis pesos 79/100 Moneda Nacional), en concepto de **intereses ordinarios** generados al uno de abril de dos mil veintidós, más*

PODER JUDICIAL
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

los que se sigan generando, hasta la total solución y pago del adeudo, de acuerdo a lo pactado en la cláusula séptima del contrato base de la acción.

***QUINTO**. - Se condena al demandado a pagar a la actora la cantidad de **5,036.90 Unidades de Inversión**, equivalentes al uno de abril de dos mil veintidós, a $36,491.50 M.N. (treinta y seis mil cuatrocientos noventa y un pesos 50/100 Moneda Nacional) en concepto de **comisión por administración**, generadas al uno de abril de dos mil veintidós, más las que se sigan generando hasta la total solución y pago del adeudo, de conformidad a la cláusula cuarta inciso b) del contrato base de la acción.*

***SEXTO**. - Se condena al demandado a pagar a la actora la cantidad de $**3,594.69 Unidades de Inversión**, equivalentes al uno de abril de dos mil veintidós, a $26,042.93 M.N. (treinta y seis mil cuatrocientos noventa y un pesos 50/100 Moneda Nacional) en concepto de **comisión por cobertura**, generadas al uno de abril de dos mil veintidós, más las que se sigan generando hasta la total solución y pago del adeudo, de conformidad a la cláusula tercera, capitulo tercero, del contrato base de la acción.*

***SÉPTIMO**. - Se absuelve del demandado de la prestación marcada con el número 4, relativos a los intereses moratorios por los motivos expuestos en el ultimo considerando de la resolución.*

***OCTAVO**. - No se hace especial condena al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.*

***NOVENO**. - Se concede a la parte demandada el término de 5 cinco días contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento voluntario de la misma, y de no hacerlo así, se procederá a embargar bienes de su propiedad que sean suficientes para garantizar el pago de las cantidades sentenciadas.*

***DECIMO**. - **Notifíquese personalmente** a las partes la presente resolución para los efectos legales correspondientes y cúmplase…"*

Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se:

R E S U E L V E .

PRIMERO. - Se **revoca** en todos sus términos la determinación impugnada, para quedar en los términos precisados en la parte final de la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO. - Remítase copia certificada de esta resolución al juzgado de origen, para que surta los efectos legales correspondientes, devuélvase el expediente original al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, y en su oportunidad archívese el presente Toca como asunto totalmente concluido.

TERCERO. - NOTIFÍQUESE POR LISTA ELECTRÓNICA Y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma el **MAESTRO FABIAN AZAEL GAMBOA SONG**, Magistrado Titular de la Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, ante el Secretario de Acuerdos de la Sala, Licenciado **SERGIO MOISÉS AC BACELIS**, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.**

PODER JUDICIAL
QUINTANA ROO
S E N T E N C I A
VERSIÓN PÚBLICA

Toc len a
info sibles
(no ades y
dat de lo
pre ncia y

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo y 116 la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

PODER JUDICIAL

QUINTANA ROO

S E N T E N C I A
VERSIÓN PÚBLICA