PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

TOCA CIVIL NÚMERO: 161/2025

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 diez de octubre del 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 mandatario judicial de la persona moral denominada ***** ********* * ********* ********** ******** ** ********** ******** ** ******* ********, en contra de la sentencia definitiva de fecha ***** ** ***** ** *** ********** dictada por el Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, en el expediente ******** relativo al juicio ordinario civil promovido por los ciudadanos **** ********** ********* * ********* ****** ********, en contra la persona moral denominada ***** ********* * ********* ********** ******** ** ********** ******** ** ******* ********, 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.- Son FUNDADAS las pretensiones de la parte actora respecto de la acción de disolución, terminación y división de copropiedad que en la vía Ordinaria Civil promovieron los ciudadanos **** ********* ********* * ********* ****** ******** en contra de la persona moral denominada **** ********* * ********* ********** ******** ** ********** ******** ** ******* *********
>
> *SEGUNDO.- Se declara la disolución de la copropiedad que ostentan los ciudadanos **** ********** ********** ********* ****** ******** y la persona moral denominada **** ********* * ********* ********** ******** ** ********** ******** ** ******* ********, respecto del inmueble identificado como **** ** ******* ******* ** ** ***** ****** ****** ******* *** ** ****** ** **** **** **** ***** **** ***** ** ** ********** ********** ******* **** **** ** **** ****** ** ******* ********* ** ****** ******* ****** ** ******** ***
>
> *TERCERO.- Una vez que cause estado la presente sentencia, debe fijarse fecha y hora hábil para la celebración de una audiencia, en donde las partes se pongan de acuerdo en que el inmueble sea adjudicado a alguno de ellos, previo avalúo y pago del porcentaje del valor del inmueble que corresponda al resto de sus condueños, respetándose para lo anterior el derecho del tanto previsto en el artículo 2000 dos mil del Código Civil del Estado, en el entendido que de no convenir que sea adjudicado a alguno de ellos, se procederá a su venta previo avalúo, y a la repartición entre los partícipes de su precio y de las cargas que genere la venta del inmueble en forma proporcional al porcentaje de porción de propiedad que detenta cada uno de ellos, incluida la prestación marcada con la letra del escrito inicial de demanda*
>
> *CUARTO.- Son INFUNDADAS las pretensiones de la persona moral denominada **** ********* * ********* ********** ******** ** ********** ******** ** ******* ******** respecto de la acción de pago promovida en la vía de Reconvención, en contra de los ciudadanos **** ********** ********* * ********* ****** *********
>
> *QUINTO.- Se absuelve a los ciudadanos **** ********** ********* * ********* ****** ******** de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en la reconvención.*
>
> *SEXTO.- No se hace especial condena en gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio*
>
> *SEPTIMO.- Notifíquese personalmente a las partes de este Juicio la presente Resolución para los efectos legales correspondientes y cúmplase…"*

PODER JUDICIAL
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
QUINTANA ROO
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

2.- Inconforme con la resolución anterior, la parte demandada 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 2 y 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de quintana Roo, reformados mediante Decreto número 123. 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.

PODER JUDICIAL

SEGUNDO. – EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.

La parte recurrente dentro del término de ley expresó 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:

ÚNICO. – La falta de estudio a la que se encuentra obligado el A Quo, de todas y cada una de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, principalmente las prestaciones reclamadas por la recurrente.

La falta de estudio de las constancias principalmente lo expuesto por la apelante, en cuanto a que no solamente dejaron de pagar su parte proporcional del impuesto predial, sino también que no aportaron cantidad alguna en concepto de aportaciones para el mantenimiento del inmueble a las que estaban obligados los copropietarios.

SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

TERCERO. - PRONUNCIAMIENTO

Es **infundado** el único agravio expresado por la parte demandada, pues de conformidad a los artículos 593 y 610 del Código de Procedimientos Civiles del Estado[2], ha quedado precisado que el recurso de apelación tiene la finalidad de que el superior confirme, revoque o modifique la resolución de la que se duele, a la luz de los agravios que exprese el inconforme, que deben referirse únicamente respecto de los hechos planteados ante el juez de primera instancia.

---

[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.

[2] "…Artículo 593.- El recurso de apelación, es un medio de impugnación de las resoluciones judiciales, que tiene por objeto que el Superior revoque o modifique la resolución del inferior, atendiendo a los agravios expresados por el apelante.

Artículo 610.- En el mismo escrito en el que se interpone el recurso de apelación, el recurrente deberá expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, los cuales deberán referirse únicamente a los hechos planteados ante el Juez de Primera Instancia, y en caso de no hacerlo así, se tendrá por no admitido el recurso…"

En el caso materia de estudio, la parte apelante se duele de que la responsable no realizó el estudio de todas las constancias que integran el expediente, en específico las prestaciones reclamadas, y que los accionantes dejaron de pagar la parte proporcional del impuesto predial y las aportaciones para la conservación del inmueble, sin que el juez se pronunciara.

Bajo esa premisa, no le asiste la razón al recurrente, pues de la lectura integra de la sentencia recurrida, específicamente el considerando VI (fojas 243 reverso 244), fue dedicado de forma exclusiva al estudio de la reconvención planteada por la parte demandada bajo los hechos y cuestiones de derecho que hizo valer el apelante, donde el juez de primera instancia, analizó los elementos de la acción pretendida, según lo establecido en los artículos 1964, 1967, 1968, 1971 y 1973 del Código Civil del Estado, determinando que para la procedencia de las prestaciones reclamadas por la persona moral denominada ***** ********* * ********* ********** ******** ** ********** ******** ** ******* ********* tenía la necesidad de acreditar: la existencia de la copropiedad; la erogación del copropietario demandante de los gastos que reclama y que tengan por objeto la conservación del inmueble; y el incumplimiento de los otros copropietarios, en este caso los demandados en reconvención.

Durante ese análisis, el juez de primera instancia tuvo por acreditado el primer elemento de la acción, pues en la especie desde el análisis de la acción principal quedo demostrada la copropiedad.

En cuanto al segundo elemento, lo tuvo por no acreditado por que la parte actora reconvencional no demostró, haber cubierto los gastos que reclama o que haya dispuesto de su propio peculio cantidad alguno para solventar esos gastos, apoyando sus razonamientos en la circunstancia que la documental privada consistente en el estado de cuenta que denominó resumen de inversiones en preoperativos (foja 62) aportada por el recurrente, a pesar de su valor probatorio, tenía nula eficacia para acreditar sus pretensiones, por tratarse de un documento confeccionado de forma unilateral, insuficiente para demostrar los gastos cuyo cobro proporcional reclamó de sus contrario, mérito de lo cual, el juez de primer grado, consideró innecesario continuar con el elemento restante.

Este Tribunal de alzada, considera acorde a derecho la determinación dictada por el A Quo, pues continuar con el análisis del fondo a nada práctico llegaría, dada la falta de acreditamiento del segundo elemento de la acción.

Por tal motivo, el argumento consistente en la falta de análisis de cada una de las constancias que integran al expediente, aun cuando en la especie le asiste la razón porque el A Quo tomó en cuenta todas las constancias y pruebas aportadas por el recurrente, a excepción de la confesional a cargo de la parte actora, **** ********** ********* * ********* ****** ********, su estudio en nada beneficia a su causa, pues a pesar del pleno valor probatorio que tiene de conformidad al artículo 305, 318, y 395 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en nada perjudican a los absolventes, pues las posiciones calificadas de legales estaban dirigidas a acreditar la omisión de los demandados en reconvención, en el pago de sus parte proporcional de las aportaciones para los gastos de conservación del inmueble e impuesto predial entre otros conceptos, respecto los cuales el actor reconvencional, no acreditó erogación alguna para reclamarlos, motivo por el cual no se tuvo por colmado el segundo elemento de la acción que derivo en la improcedencia de la demanda reconvencional,

De todo lo expuesto, es notorio que el juez de primera instancia realizó un análisis de la acción reconvencional incoada por la persona moral denominada ***** ********* * ********* ********** ******** ** ********** ******** ** ******* ********, tomando en cuenta los argumentos y pruebas que aportó para sustentar sus pretensiones, razonamientos de la autoridad de primer grado, que no fueron rebatidos por el apelante, por lo que fueron consentidos.

Así lo sustenta la jurisprudencia con número de registro digital 176608, del rubro que a continuación se menciona:

> ***"ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.*** *Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz."*[3]

[3] Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 176608, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Común, Tesis: VI.3o.C. J/60, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Diciembre de 2005, página 2365, Tipo: Jurisprudencia.

PODER JUDICIAL
SENTENCIA
VERSION PUBLICA

Por todo lo expuesto, debe decirse que es **infundado** el **único agravio** expresado por la persona moral recurrente, no habiendo más agravios que analizar, este Tribunal de Alzada impone la necesidad de **CONFIRMAR**, la resolución impugnada.

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

R E S U E L V E .

PRIMERO. - Se **CONFIRMA** en todos sus términos la determinación impugnada, por los motivos expuestos en la parte final del último considerando 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 Segundo 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 DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

PODER JUDICIAL
ESTADO DE QUINTANA ROO

Todos lo
informaci
(nombres
datos de
previsto e
Acceso a
Ley Gene

S E N T E N C I A
VERSIÓN PÚBLICA