



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

TOCA CIVIL NÚMERO 203/2025.

EXPEDIENTE NUM: \*\*\*\*\*

JUICIO: ORDINARIO CIVIL.

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

MAGISTRADO TITULAR: FABIAN AZAEL  
GAMBOA SONG.

QUINTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO. Cancún,  
Quintana Roo, a \*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

VISTO: Para resolver el Toca Civil cuyos datos se citan al rubro, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto por el ciudadano \*\*\*\*\* mandatario judicial de la ciudadana \*\*\*\*\* , parte demandada, en contra de la Sentencia Definitiva de fecha \*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* , dictada por el Juez \*\*\*\*\* , y:

RESULTANDO:

1.- Que la determinación en esta vía impugnada es del tenor literal siguiente:

“...PRIMERO.- Es fundado el Juicio Ordinario Civil promovido por la Ciudadana \*\*\*\*\* , en contra de la Ciudadana \*\*\*\*\* , en el expediente número \*\*\*\*\* .  
SEGUNDO.- Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$ \*\*\*\*\* , en concepto de devolución del depósito otorgado con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción.  
TERCERO.- SE ABSUELVE a la parte demandada \*\*\*\*\* , del pago de los gastos y costas del presente juicio; reclamada como prestación marcada en el apartado 2, en atención a lo expuesto en el considerando respectivo de la presente resolución.  
CUARTO.- Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , un término de CINCO DÍAS, para que DÉ CUMPLIMIENTO voluntario a la prestación a la que fue condenada, a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia; en caso contrario, previo embargo y avalúo que se haga sobre los bienes de la parte demandada, hágase trance y remate de los mismos, para que con el producto se pague a la parte actora el monto de lo sentenciado.  
QUINTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase...”

2.- Inconforme con la determinación anterior, la parte demandada interpuso el recurso de apelación, misma que previa su substanciación legal se dejó en estado de dictar sentencia, la que ahora se pronuncia de acuerdo 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.

SEGUNDO.-EXPRESION DE AGRAVIOS.



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

1. La parte recurrente dentro del término de ley expresó como agravios los que se encuentran en su escrito respectivo mismos 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. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO." FUENTE: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, Noviembre de 1993, Página: 288.

2. Como se desprende de las constancias de autos, a las que en término del artículo 406 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado,<sup>1</sup> se les concede pleno valor probatorio, la parte recurrente inconforme con la determinación impugnada hizo valer esencialmente como agravios:

Que el Juzgador la deja en estado de indefensión al no valorar y estudiar debidamente las pruebas ofrecidas en juicio, toda vez que se le condenó al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*, en concepto de devolución del depósito, a pesar de que la señora \*\*\*\*\* no dio cumplimiento al contrato de arrendamiento, al no entregar en buenas condiciones el inmueble y hacer uso de este por un tiempo extraordinario de 30 días.

También menciona que, acreditó que la arrendataria incurrió en adeudos de pago de renta y daños al bien inmueble, por lo que, menciona que la retención del depósito es procedente conforme al contrato, debido a que hizo uso y goce por un tiempo extraordinario de 30 días más, después de que había fenecido el contrato base de la acción, omitiendo el Juez analizar esta circunstancia y limitándose a ordenar la devolución total del depósito, sin verificar el incumplimiento de las obligaciones de la actora.

**TERCERO.- PRONUNCIAMIENTO.**

Ante la lectura de los agravios expresados, esta Sala procederá a realizar el siguiente análisis:

Del escrito inicial de demanda, se advierte que la parte actora solicita como prestación, el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de devolución del depósito correspondiente al arrendamiento del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

De lo anterior, la parte demandada al dar contestación negó el derecho de la actora debido a que le entregó el inmueble objeto de la presente controversia, un mes después de que había vencido el plazo pactado en el contrato. Aunado a, que como arrendadora tenía un mes para devolver el depósito para comprobar que no existía un adeudo pendiente por parte de la actora.

En mérito de lo anterior, primeramente, cabe señalar que el Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece en el artículo 283<sup>2</sup> la carga probatoria que le corresponde a cada parte del procedimiento, esto es, la parte actora debe probar sus hechos y la parte demandada le corresponde probar sus excepciones, es decir, contrarrestar las pretensiones y los hechos narrados por el actor. Para lo cual, la parte demandada ofreció las pruebas que fueron admitidas en el auto de fecha \*\*\*\*\* consistentes en:

- La confesional a cargo de la ciudadana \*\*\*\*\*
- La documental privada consistente en 6 impresiones en blanco y negro de conversaciones a través de teléfono celular.
- La documental privada consistente en una copia simple de una cotización realizada a través de la empresa \*\*\*\*\* de cortinas anticiclónicas de fecha \*\*\*\*\*
- La documental privada consistente en 17 hojas con 34 fotografías a color.
- Las testimoniales a cargo de las ciudadanas \*\*\*\*\*
- La presuncional en su doble aspecto legal y humana en lo que beneficie a la parte demandada.

De lo anterior, en fecha \*\*\*\*\* se celebró la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, desahogándose la prueba testimonial ofrecida por la parte demandada; sin embargo, en relación con el testimonio rendido por la ciudadana \*\*\*\*\* resulta pertinente señalar que la propio testigo reconoció tener interés

<sup>1</sup> Artículo 406.- Las actuaciones judiciales hacen prueba plena.  
<sup>2</sup> Artículo 283.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado de sus excepciones.



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

directo en el presente asunto, lo que implica que no se trata de un tercero ajeno al conflicto, sino de una persona cuya esfera jurídica podría verse beneficiada o afectada con la decisión que se emita, máxime que ella misma manifestó que es hija de la parte demandada.

Al respecto, cabe recordar que cuando un testigo posee un interés directo, su dicho debe valorarse con especial cautela, pues dicha condición puede comprometer su imparcialidad y, en consecuencia, disminuir la fuerza probatoria de sus manifestaciones.

En cuanto al testimonio rendido por la ciudadana \*\*\*\*\*, si bien manifestó que no tiene interés directo o indirecto en el presente asunto, en la razón de su dicho mencionó que la demandada es su mamá; por lo cual, su imparcialidad también se ve comprometida, generando que la fuerza probatoria de dicha prueba se encuentre disminuida.

En este orden de ideas y, con fundamento en el artículo 416 del Código de Procedimientos Civiles del Estado<sup>3</sup>, a dicha prueba testimonial no se le puede otorgar valor probatorio alguno. Aunado a que, de lo declarado por ambas testigos, se advierte que no resulta eficaz para acreditar las pretensiones de la parte demandada, debido a que ambas testigos realizaron manifestaciones ambiguas en su declaración por no especificar las circunstancias de modo, tiempo y lugar que dijeron conocer. No contando este Tribunal con la certeza de que lo manifestado por las testigos haya acontecido.

Asimismo, no pasa inadvertido que lo declarado por la testigo \*\*\*\*\* es contradictorio, como se aprecia de las posiciones que le fueron formuladas consistentes en:

4.- Que diga la testigo si sabe y le consta si la señora \*\*\*\*\* ocupó un mes más el departamento ubicado en el lote \*\*\*\*\*

A LO QUE LA TESTIGO CONTESTÓ: COMO UNOS VEINTITANTOS DÍA.

7.- Que diga la testigo su sabe y le consta si la señora \*\*\*\*\* entregó las llaves del inmueble objeto de esta controversia que nos ocupa el día \*\*\*\*\*

A LO QUE LA TESTIGO CONTESTÓ: SI, SE QUE LAS ENTREGÓ TARDE, EN RELACIÓN AL DÍA DE TÉRMINO.

Evidenciándose así que la testigo carece de certeza del día en que la actora entregó el departamento y la fecha en que debió entregarse. Por lo cual, la prueba testimonial no reúne la claridad ni la precisión necesaria para tener por acreditado los hechos que la parte oferente pretende demostrar, y, por tanto, no puede considerarse apta y suficiente para generar convicción a esta Alzada.

En cuanto a la prueba confesional a cargo de la parte actora \*\*\*\*\*, la misma se desahogó en la audiencia de fecha \*\*\*\*\*); sin embargo, si bien, dicha probanza el Juzgador le otorgó valor probatorio, esta Autoridad estima que no produce los efectos que pretende la oferente debido a que durante el desahogo de la confesional, la actora negó de manera expresa y consistente todas las posiciones que le fueron formuladas, sin que dichas negativas hayan sido desvirtuadas con otros elementos de prueba.

En este sentido, cabe recordar que la eficacia de la confesional depende de que las posiciones resulten afirmativas, categóricas y perjudiciales para quien las absuelve; pero, cuando las posiciones son negadas, no se actualiza confesión alguna en perjuicio del absolvente. Por ende, el simple hecho de que la prueba haya sido admitida y desahogada, no implica que genere un beneficio probatorio a favor de la demandada, ya que, del contenido mismo de las respuestas, no se desprende reconocimiento de hecho alguno que respalde su pretensión. Por tanto, dicha prueba, no produce convicción a esta Alzada respecto de los hechos materia de controversia y resulta insuficiente para sustentar la postura de la demandada.

En cuanto a las pruebas documentales privadas consistentes en 6 impresiones a blanco y negro de conversaciones a través de teléfono celular y una copia simple de una cotización realizada a través de la empresa \*\*\*\*\* de cortinas anticiclónicas de fecha \*\*\*\*\*; las mismas carecen de pleno valor probatorio debido a la falta de certeza sobre su autenticidad y origen, al no existir constancia que permita corroborar que dichas conversaciones fueron efectivamente generadas entre las partes, ni que su contenido no haya sido alterado, por lo cual, resulta imposible otorgarles la fuerza demostrativa que pretende la oferente, resultando insuficiente para acreditar algún hecho que pretenda demostrar la demandada por la facilidad con la que se pueden confeccionar y adquirir y por ello, es menester

<sup>3</sup> Artículo 416.- La valoración de las pruebas se hará de acuerdo con el presente capítulo, a menos que por el enlace interior de las pruebas rendidas y de las presunciones formadas, el tribunal adquiera convicción distinta respecto de los hechos materia del litigio. En este caso, deberá fundar el juez cuidadosamente esta parte de su sentencia.



adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria, tales como el reconocimiento expreso o tácito, el cotejo, la prueba pericial, la testimonial, etcétera, tal como refiere el numeral 407 del Código Procedimental en la materia<sup>4</sup>, en consonancia con la siguiente jurisprudencia que se adjunta para su complemento:

**“DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).** Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas perfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que éste precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.”<sup>5</sup>

Asimismo, al tratarse únicamente de una cotización, dicho documento por su propia naturaleza no acredita la realización efectiva de trabajo alguno en beneficio del inmueble en cuestión. La cotización solo representa una propuesta de costos, sin que de ella se desprenda aceptación, pago o ejecución de los trabajos supuestamente relacionados con los hechos del litigio. Por lo cual, aun de considerarse su contenido, éste no aporta certeza alguna sobre la materialización de los servicios.

De igual forma, tratándose de copias simples, de conformidad con el artículo 412 del Código adjetivo en la materia<sup>6</sup>, su valor se limita a meros indicios que requieren necesariamente ser corroborados con otros elementos de prueba, lo cual no aconteció en el presente caso.

Finalmente, en cuanto a las 34 fotografías a color exhibidas por la demandada, únicamente se puede observar un departamento en buenas condiciones, sin advertirse los desperfectos que ésta afirma. Las imágenes no permiten identificar daños, deterioro o afectaciones atribuibles a la parte actora, ni aportan elementos objetivos que vinculen su contenido con los hechos controvertidos en el presente asunto. Por lo cual, al no mostrar de manera clara y directa las supuestas afectaciones, dichas fotografías resultan insuficientes para acreditar las afirmaciones de la demandada y, por ende, carecen de fuerza demostrativa para generar convicción a esta Alzada.

En cuanto a las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana, si bien tienen valor probatorio en términos de los artículos 406 y 413 del Código procesal en la materia<sup>7</sup>, no resultaron eficaces y suficientes para demostrar sus excepciones ni tampoco un motivo justificable para no devolver el depósito conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento, toda vez que no constituyen medios de prueba directos, sino únicamente auxiliares o complementos que permiten al juzgador obtener deducciones a partir de los demás elementos que obren en autos. Esto es, la instrumental únicamente refleja las actuaciones procesales realizadas en el juicio, mientras que la presuncional requiere de hechos plenamente demostrados para generar convicción. Por ende, al no existir otros medios probatorios que respalden sus excepciones, las pruebas mencionadas carecen de eficacia.

<sup>4</sup> **Artículo 407.-** Los documentos privados sólo harán prueba plena, y contra su autor, cuando fueren reconocidos legalmente. En el reconocimiento expreso de documentos privados es aplicable lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 395.

<sup>5</sup> (No. Registro: 188411, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Noviembre 2001, Tesis: 1a./J. 86/2001, Página: 11).

<sup>6</sup> **Artículo 412.-** Las fotografías, copias fotostáticas, y demás pruebas científicas quedan a la prudente calificación del juez. Las copias fotostáticas sólo harán fe cuando estén certificadas.

<sup>7</sup> **Artículo 406.-** Las actuaciones judiciales hacen prueba plena.

**Artículo 413.-** Las presunciones legales hacen prueba plena.



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

Por lo anterior, se estima que la parte demandada no logra desvirtuar la acción promovida por la actora, ni acredita que haya quedado saldos pendientes de pago derivados de las obligaciones contraídas en el propio contrato de arrendamiento, o que la propiedad arrendada se encontrara en malas condiciones físicas o diversas a las del momento en que la arrendataria recibió la propiedad, y mucho menos probó con medio de convicción alguno la necesidad de utilizar la cantidad entregada como depósito en garantía para cubrir desperfecto o daño alguno ocasionado por la arrendataria y que tuviera que utilizarse dicha cantidad para el fin que se había establecido en el contrato de arrendamiento, en la cláusula vigésima. Aunado a que, las partes acordaron que el depósito en garantía no podría en ningún caso, ser tomado a cuenta o en lugar de ningún pago de renta, lo que implica que es exigible la devolución del depósito en garantía conforme a lo pactado.

Por ende, la arrendadora tiene la obligación de devolver a la arrendataria el depósito, pues no fue utilizado para la finalidad por la que se otorgó, tal como lo establece el artículo 2693 del Código Civil del Estado<sup>8</sup>, condenándosele al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en concepto de devolución de depósito a la ciudadana \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , debido al contrato de arrendamiento, conforme a la cláusula vigésima, toda vez que, al no acreditarse causa legítima para retener dicha cantidad, se ordena su pago íntegro.

En consecuencia, ante los agravios **infundados**, este Tribunal de Alzada estima conforme a derecho **CONFIRMAR** la Sentencia Definitiva por esta vía recurrida.

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

**RESUELVE**

- PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la resolución impugnada.
- SEGUNDO.-** Remítase copia autorizada de esta resolución al juzgado de origen, para que surta los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.
- TERCERO.- NOTIFIQUESE POR LISTA ELECTRONICA Y CUMPLASE.-** 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 MOISES AC BACELIS**, quien autoriza y da fe. - **DOY FE.**

**SENTENCIA**

T  
ir  
(I  
d  
p  
A  
L

nden a  
ensibles  
dades y  
is de lo  
rencia y  
y 116 la

<sup>8</sup> **Artículo 2693.-** Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél en cuyo caso depositará judicialmente el saldo referido. La misma regla se observará respecto del arrendatario por algún saldo que quede en su poder al terminar el contrato, a favor del arrendador.