



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

TOCA CIVIL NÚMERO: 71/2025.

EXPEDIENTE NUM: *****

JUICIO ORDINARIO CIVIL.

ACTOR: *****

DEMANDADOS: **** *****

MAGISTRADA: MARIANA DÁVILA GOERNER.

QUINTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO. Cancún, Quintana Roo, a cuatro de agosto 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 el ciudadano ***** en contra del auto de fecha cinco de noviembre de dos mil veinticuatro, dictado por la ciudadana Juez Primero Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, en el expediente ***** relativo al juicio ordinario civil, promovido por el ciudadano ***** en contra de la ciudadana ***** y;

RESULTANDO:

1.- Que el auto apelado es del tenor literal siguiente:

“...Por presentada el Ciudadano ***** por su propio derecho, con su escrito de cuenta, documentos y copias simples que acompaña, demandando en la Vía ORDINARIA CIVIL, en contra de ***** - Visto lo manifestado, la Ciudadana Juez ACUERDA: Regístrese en el Libro de Gobierno bajo el número que le corresponda. Con fundamento en los artículos 1º y 91 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado díjase al ocurrente que no ha lugar a admitir de conformidad la demanda de cuenta, toda vez que de los documentos exhibidos, se desprende que el contrato de cancelación parcial de hipoteca, compraventa y otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria de fecha **** ** ***** ** ** ** ** **, lo celebraron personas diversas, al que promueve el presente juicio; asimismo se desprende del certificado de libertad de gravamen que el titular del crédito es una persona diversa a la que pretende demarcar. En consecuencia, archívese el presente expediente como asunto total y definitivamente concluido, haciendo las anotaciones correspondientes en el Libro de Gobierno. Queda a disposición de las comparecientes en la Secretaría de este Juzgado los documentos exhibidos, haciendo de su conocimiento, en términos del artículo 129 ciento veintinueve del Código Procesal en cita, que deberá comparecer a recibir dichos documentos en un plazo de 15 quince días, en caso de no hacerlo así, será remitido junto con el expediente original al Archivo General del Tribunal Superior de Justicia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 sesenta y tres de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.- Se tiene por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la ***** y por autorizados para los mismos efectos, así como para recibir documentos a los Licenciados *****.- NOTIFIQUESE Y CUMPLASE...”

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 Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado con sede en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 98 y 99 de la Constitución política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 2 y 11 de la Ley Orgánica del poder Judicial del Estado de Quintana Roo, y



el acuerdo TSJQROO/08/2023 del H. Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de fecha veintidós de agosto del año dos mil veintitrés, mediante el cual se abrogan diversos acuerdos de dicho órgano y se reorganizan las Salas del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo, por virtud del cual se adscriben y readscriben a las Magistradas y Magistrados del Tribunal Superior de Justicia el Estado a las Salas Unitarias del Tribunal Superior de Justicia del Estado; publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día veintidós de agosto del mismo año.

SEGUNDO.- EXPRESION DE AGRAVIOS.

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE

La parte recurrente dentro del término de ley expreso como agravios los que se contienen en el 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 fundamentación y motivación, para dar por concluido el juicio sin darle oportunidad a las partes de exponer sus derechos y defensas, pues si bien aparece como titular registral el ciudadano es el de cujus *****, sin embargo, en el contrato de compraventa base de la acción, la demandada expreso su voluntad en su carácter de heredera universal.

Que con los documentos que exhibió se demostró el origen de la propiedad y quien es el titular del inmueble objeto del contrato, mismos que están plasmados en el escrito de demanda, con el fin que se tenga ese conocimiento, ya que la demandada, se comprometió en el plazo estipulado suscribir en favor de la actora, la formalización de los derechos de propiedad, cosa que no hizo, motivo por el que promovió la acción proforma, bajo el sustento del artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Que el artículo 1 de la Ley Adjetiva Civil, no tiene sustento ni lógica para ordenar el archivo del expediente, sin admitir la demanda, ya que los documentos exhibidos, demuestran los elementos esenciales necesarios para pedir el título de propiedad.

Del mismo modo alega, que el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles, empleado por el A Quo, únicamente se limita a requerir la documentación necesaria para ejercer su derecho, cosa que cumplió al anexar a la demanda el contrato privado de promesa de compraventa suscrito con la enjuiciada.

Que los requisitos de admisibilidad deben ser estudiados de oficio en sentencia definitiva, por lo que la responsable prejuzga y ordena el archivo del expediente, sin expresar argumentos jurídicos.

Que la acción intentada tiene por objeto constituir un derecho de propiedad y el juez obligue a su contraparte o lo haga en su rebeldía, y para demostrar su interés, exhibió los documentos idóneos, cosa que no se respetó y se concluyó el expediente.

TERCERO.- PRONUNCIAMIENTO

De acuerdo a lo sustentado por la responsable, determinó no admitir la demanda planteada por el recurrente, bajo el sustento que los documentos que ofreció como base de la acción consistentes en la escritura pública número 14,243 de fecha doce de septiembre de dos mil tres y el certificado de gravamen de fecha trece de septiembre de dos mil veinticuatro (fojas 39 y 40-48), el primero de ellos no estaba suscrito por alguna de las partes en este juicio y

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.



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

respecto el segundo por que el inmueble se encontraba inscrito a nombre de un tercero, por lo que en términos del artículo 1 y 91 de la Ley Adjetiva de la Materia, la desecho ordenando que el expediente se archive como asunto concluido.

Contra esa determinación la parte actora se inconformó alegando en esencia, falta de fundamentación y motivación al dictarla, y no darle oportunidad a las partes para exponer sus derechos, pues a su consideración exhibió las pruebas necesarias para acreditar su interés, ya que celebró con su contraria en su calidad de heredera del predio identificado como *****

***** , un contrato para la transmisión del mismo, y no habiendo cumplido la promitente vendedora con la transmisión, tuvo que promover el juicio para que se le requiera otorgarlo o la autoridad lo haga en su rebeldía. Asimismo, dijo que los artículos que invocó para desechar la demanda, fueron mal aplicados porque reunió los documentos necesarios para demostrar los elementos esenciales para pedir su título, y que los requisitos de admisibilidad debieron ser estudiados hasta el dictado de la sentencia definitiva.

Estos argumentos son infundados, pues de la lectura del auto recurrido es evidente que la juez de primera instancia fundo y motivó su determinación con los artículos 1 y 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado², negándose a admitir el contradictorio por los motivos de que los documentos que presentó la parte actora estaban suscritos por un tercero que aparece como propietario registral.

A este respecto, los numerales invocados por la juez de primera instancia, disponen que el ejercicio de las acciones requiere de satisfacer los requisitos que enuncia el artículo 1 de la Ley Adjetiva Civil, a saber: la existencia del derecho; que este derecho sea violado, desconocido o se tenga la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho; la capacidad del actor para deducirla por sí mismo o por mandatario y satisfacer el requisito de interés.

En el caso concreto, la parte apelante alega que con los documentos que exhibió acreditó esos requerimientos, entre ellos el requisito de interés, sin embargo, se debe tomar en cuenta que si bien en términos de artículo invocado, con el documento basal consistente en el contrato privado de compraventa de fecha ***** (fojas 31-37), puede estimarse la existencia del derecho que invoca al promover el juicio, este requisito no quedó satisfecho, al actualizarse el segundo párrafo del artículo de referencia, *"falta el requisito de interés, siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aun suponiendo favorable la sentencia"*.

En este caso, falta ese requisito de interés, porque el inmueble objeto del contrato, tiene un propietario registral a una persona diversa a la parte demandada, quien se obligó a transmitirlo en su carácter de heredera, tal como consta en las propias documentales que exhibió con su libelo inicial, como son la escritura pública número ***** (fojas 40-48) que contiene los contratos de cancelación parcial de hipoteca, compraventa y otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria respecto del inmueble identificado como ***** y el certificado de gravamen de fecha trece de septiembre de dos mil veinticuatro (foja 39), pues en ambos casos el predio está a nombre de *****.

SENTENCIA

Bajo esa premisa, es notoria la falta del requisito de interés, pues al estar inscrito a nombre de un tercero el inmueble objeto del contrato que pretende con la proforma, no se alcanzaría el objeto de la acción aun cuando esta llegara a resultar favorable, al ser la parte demandada una persona distinta al propietario, a quien la sentencia no le sería vinculante por no se parte del procedimiento, por lo tanto, a nada llegaría darle entrada a la demanda por los motivos expuestos por la Juez de Primera Instancia y los aquí analizados.

En atención a los razonamientos expuestos, y al resultar **infundado** el único agravio hecho valer, esta Quinta Sala, estima procedente **CONFIRMAR** el auto impugnado.

² "...Artículo 1o.- El ejercicio de las acciones civiles requiere:

- I.- La existencia de un derecho;
- II.- La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación, o la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho;
- III.- La capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante;
- IV.- El interés en el actor para deducirla.

Falta el requisito del interés siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aun suponiendo favorable la sentencia.

La existencia de los requisitos esenciales de la acción, deberá ser estudiada de oficio, por el tribunal de la sentencia definitiva.

Artículo 91.- También deberá acompañarse a toda demanda o contestación, el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho.

Si no los tuviere a su disposición designará el archivo o lugar en que se encuentren los originales.

Se entenderá que el actor tiene a su disposición los documentos y deberá acompañarlos precisamente a la demanda siempre que existan los originales en un protocolo o archivo público del que puede pedir y obtener copias autorizadas de ellos..."



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

RESUELVE.

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** el auto recurrido.

SEGUNDO.- Remítase copia certificada de esta resolución al juzgado de origen, para que surta los efectos legales correspondientes, y en su oportunidad 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 **MARIANA DÁVILA GOERNER**, Magistrada Numeraria Titular de la Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, ante la Secretaria de Acuerdos de la Sala, Licenciada **MARTHA GUADALUPE CERVERA LÓPEZ**, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.**

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

PODER JUDICIAL



Todos los textos eliminados en esta versión pública corresponden a información confidencial en su vertiente de datos personales y/o sensibles (nom... les y datos... le lo previ... cia y Acce... 16 la Ley (

S E N T E N C I A
V E R S I Ó N P Ú B L I C A