PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

TOCA CIVIL NÚMERO 160/2025.

EXPEDIENTE NUM: ******.**

JUICIO ORDINARIO CIVIL DE RESCISIÓN DE CONTRATO.

ACTOR: ** **** ****** *******.**

DEMANDADO: ***** ******** *******.**

MAGISTRADO TITULAR: FABIÁN AZAEL GAMBOA SONG.

QUINTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO. Cancún, Quintana Roo, a veintisiete de noviembre 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 **** **** ****** *******, en contra de la sentencia de fecha **** ** ***** *** *** *** *** **********, dictado por el Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, y:

R E S U L T A N D O:

1. Que la sentencia en esta vía impugnada concluyó con los puntos resolutivos siguientes:

> "… **PRIMERO.-** No ha procedido la acción ejercitada en el presente Juicio Ordinario Civil promovido por el ciudadano ********* ******* ********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ciudadano **** **** ****** *******, en contra del Ciudadano ******* ******** *******.
> **SEGUNDO.-** Quedan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.
> **TERCERO.-** No se hace especial condena en cuanto al pago de gastos y costas originados con motivo de este juicio.
> **CUARTO.-** Notifíquese personalmente a las partes la presente Sentencia (…)"

2. Inconforme con la resolución anterior, la parte actora interpuso el recurso de apelación, mismo que previa su substanciación legal se dejó en estado de dictar sentencia, la que ahora se pronuncia de acuerdo a los siguientes:

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

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

1.- La parte recurrente dentro del término de ley, expresó como agravios los que se contienen en su escrito respectivo, el que no se transcribe y será tomado 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.

PODER JUDICIAL QUINTANA ROO
SENTENCIA VERSIÓN PÚBLICA

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

2.- En síntesis, sostiene lo siguiente:

PRIMERO.- Carencia de motivación, fundamentación y congruencia de la resolución impugnada. Manifiesta que el A quo es **competente para conocer del asunto**, en virtud de lo expresado por las partes en la **cláusula** ****** del contrato exhibido, en relación directa con los numerales 144, 145, 152 y 153 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, atendiendo al carácter personal y económico de las prestaciones cuyo pago y cumplimiento se reclaman al demandado. Además, refiere que se dejó de observar los criterios jurisprudenciales titulados: "COMPETENCIA PARA CONOCER DE LA ACCIÓN DE PAGO POR CONCEPTO DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL DE UNA PARCELA EJIDAL CONTRA EL OCUPANTE. CORRESPONDE A UN JUEZ EN MATERIA CIVIL", "COMPETENCIA POR MATERIA. SE DEBE DETERMINAR TOMANDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN Y NO LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL ENTRE LAS PARTES" y "COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. ACCIÓN PERSONAL.", así como, "ACCIÓN. SUS ELEMENTOS FORMALES".

SEGUNDO.- Que el juez responsable solo consideró la relación jurídica entre las partes, **no así la naturaleza de éste**. El contrato privado de promesa de cesión de derechos de fecha ** ** ********** *** *** ****, **se toma como materia agraria**, **dejando de ver su naturaleza**, el cual sostiene que **es un contrato privado entre las partes, de carácter civil**, por lo que la **naturaleza del acto jurídico** celebrado entre las partes es la base de la acción principal; también indica que el criterio jurisprudencial invocado por el A quo de título: "SEGURIDAD JURIDICA. ALCANCE DE LAS GARANTIAS INSTRUMENTALES DE MANDAMIENTO ESCRITO, AUTORIDAD COMPETENTE Y FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 16, PRIMER PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, PARA ASEGURAR EL RESPETO A DICHO DERECHO HUMANO", no son aplicables a los hechos debatidos en este juicio, ya que la autoridad **dedujo que el inmueble pertenece al núcleo ejidal**; y no se refiere a la competencia por materia como se debe determinar, debiéndose tomar en cuenta la naturaleza de la acción y no la relación jurídica sustancial entre las partes.

TERCERO.- Que el juicio se promovió para **exigir la rescisión del contrato**, es decir, se ejercitó una acción personal contemplada en los artículos 366, 367, 368, 369, 370, 371 y 372 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, y que **por ese motivo debe tramitarse en materia civil**, a efecto de dilucidar el incumplimiento de obligaciones originadas en un contrato de promesa de cesión de derechos, de igual naturaleza civil, cuya regulación está previsto en los artículos 2543, 2544, 2545, 2546 y 2547 del Código Civil del Estado. Lo que al ser sometido al escrutinio del juez una acción civil, **éste estaba constreñido a conocer y resolver el fondo de la controversia**. Por lo que infiere que sí es competente para conocer y resolver el asunto, conforme lo dispone los numerales 144, 145, 152 y 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **máxime que las prestaciones no tenían relación alguna con el núcleo ejidal al que pertenece el terreno referido en el contrato base de la acción**, sino lograr la procedencia de una acción civil. También señala que se pasó por alto el criterio titulado "COMPETENCIA PARA CONOCER LA ACCIÓN DE PAGO POR CONCEPTO TEMPORAL DE UNA PARCELA EJIDAL CONTRA EL OCUPANTE, CORRESPONDE A UN JUEZ EN MATERIA CIVIL", "COMPETENCIA POR MATERIA. SE DEBE DETERMINAR TOMANDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN Y NO LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL ENTRE LAS PARTES", "COMPRAVENTA, RECISIÓN DEL CONTRATO DE. ACCION PERSONAL" y "ACCIÓN. SUS ELEMENTOS FORMALES". Reitera que la promesa de compraventa únicamente deriva una **obligación personal de hacer**, consistente en la **verificación de un contrato definitivo**. Que aun cuando se determine una cosa o contraprestación propia de tal contrato definitivo, como lo sería un bien raíz, o se estipulen otras obligaciones especificas con pleno consentimiento de las partes, no debe soslayarse que en ella **no se originan obligaciones reales, ni de dar**, es decir, que ninguno de los contratantes se encuentra obligado a ceder cosa alguna ni a efectuar el pago de ninguna contraprestación, ya que en ella se **constriñe a materializar un contrato futuro**, **que sí puede dar origen a tales obligaciones**, por lo que la promesa se considera como un contrato "preparatorio", cuya finalidad es lograr la celebración del convenio prometido. De tal manera que, atendiendo a las obligaciones contraídas en el contrato de promesa, resulta que la norma civil, brinda al acreedor la posibilidad de ejercitar dos acciones de igual naturaleza civil (cumplimiento de pago o la rescisión) previsto en los artículos 366, 367, 368, 369, 371 y 372 del Código Civil del Estado. Lo que **no tiene que ver con el régimen de propiedad ejidal** al que pertenece el lote de terreno materia del contrato basal, lo que escapa de las normas agrarias.

TERCERO.- PRONUNCIAMIENTO

Ahora bien, del análisis de las constancias de autos a los cuales se les asigna valor probatorio pleno, en términos del artículo 406 del Código de Procedimientos Civiles y de los agravios expuesto, esta Autoridad estima que el **tercer agravio** es **fundado**, y suficiente para declarar la competencia del juez de primer grado en materia civil, por las razones que se exponen.

PODER JUDICIAL
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

Esto es, partiendo de la misma premisa expuesta por el A quo los numerales 144, 145 y 146 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establecen que la competencia de los tribunales se determinará por la **materia, cuantía, grado y territorio**; precisando que ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente, caso en que deberá expresarse los fundamentos legales en que apoye. Lo que tiene sustento en el artículo 16 Constitucional y, la Jurisprudencia con número de registro digital 178665 y 2005777, como fuera plasmado por el A quo. También, el artículo 164 del mismo Código procesal, señala dos formas de promover la competencia, **por inhibitoria y por declinatoria**, substanciándose en términos del artículo 164 a 170 del mismo cuerpo normativo. El artículo 164 citado, señala que **no puede promoverse de oficio sino a petición de parte**, pero **faculta a los juzgadores a inhibirse del conocimiento, cuando se estime incompetente**. Aunado a que las cuestiones de competencia competencia solo pueden plantearse, por el juzgador, al proveer sobre la radicación del juicio o, por la parte demandada, en su escrito inicial a través de la excepción de incompetencia.
De ese modo, el juzgador al analizar el escrito inicial consideró que tenía competencia para conocer del presente asunto y, por tal motivo, emitió el auto de admisión de la demanda en data diez de enero del año dos mil diecinueve, en el cual también ordenó el emplazamiento a juicio al demandado en fecha 24 de enero del año 2024, esto, con motivo a la reposición ordenada en el juicio de amparo número 1063/2022-G-I; concesión que tuvo como efecto dejar insubsistente todo lo actuado en el juicio a partir de la diligencia del emplazamiento, conforme al artículo 146 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, interpretado a contrario sensu. En cuanto al demandado, **al contestar la demanda** interpuesta en su contra **omitió oponer la excepción dilatoria de incompetencia del juzgador**, establecida en el artículo 262, fracción I, del Código de
Procedimientos Civiles del Estado, siendo ese el momento procesal oportuno para hacerlo (visible a fojas 229 a la 234 del expediente original). Al no contradecir la competencia del resolutor, se entiende que el demandado **se sometió tácitamente a la competencia** del juez del procedimiento al tenor de los artículos 152 y 154, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, último precepto que indica que el demandado se somete tácitamente a la competencia cuando contesta la demanda interpuesta en su contra.
En tal virtud, aun cuando la competencia es una cuestión de orden público y estudio oficioso, atento el sometimiento tácito del demandado a la competencia del juez del procedimiento, resulta **inadmisible pronunciamiento alguno sobre competencia** por parte del resolutor y más aun, de que este Tribunal, en el diverso auto de fecha ** ** **** *** *** ****, esta misma Alzada resolvió la sumisión tácita de la parte demandada a la competencia del juez civil, con motivo al incidente de incompetencia promovida por ******* ******** *******, auto que ha quedado firme para todos los efectos legales (oficio de sala visible a foja *** del expediente original), el cual no fue combatido mediante el recurso correspondiente.

En ese sentido, resulta innecesario analizar los **agravios primero y segundo**, que tienden a sostener la competencia en materia civil, dado que, con lo señalado en el párrafo anterior, tales inconformidades han sido superadas, por el auto dictado por este Tribunal en fecha ** ** **** *** *** ****.

Expuesto lo anterior, este órgano jurisdiccional, **reasume jurisdicción y procede a resolver la acción** ejercitada por la parte actora bajo los siguientes razonamientos y fundamentos de derecho.

La parte actora ejercitó la **rescisión del contrato de promesa de compraventa**, por **falta de pago** de la demandada.

Para resolver lo conducente, conviene mencionar la regulación contenida en los artículos 149 ciento cuarenta y 150 ciento cincuenta, 232 doscientos treinta y dos y **367 trescientos sesenta y siete, fracción II segunda del Código Civil del Código Civil del Estado**, los cuales establecen que desde que los negocios se perfeccionan obligan a sus autores y a las partes no sólo al cumplimiento de lo expresamente estipulado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, a la costumbre o la ley, y que la validez y el cumplimiento de los negocios jurídicos no pueden dejarse al arbitrio de una de las partes, si son bilaterales, o de su autor si son unilaterales, hecha excepción de los casos expresamente señalados en la ley que el contrato es bilateral o sinalagmático cuando las partes se obligan recíprocamente; y que hay rescisión del negocio jurídico por incumplimiento imputable a una de las partes, de conformidad con el último de los numerales mencionados, la acción rescisoria de contrato deber entenderse como la facultad que la ley otorga al contratante-acreedor que ha cumplido con su obligación, a destruir el vínculo jurídico a su cargo y obtener del contratante-deudor la devolución de las prestaciones cumplidas por él, lo que tiene como fin natural restablecer el equilibrio contractual, haciendo efectiva la interdependencia de las obligaciones recíprocas derivadas de los contratos sinalagmáticos, como lo es, en el caso que nos ocupa, el contrato base de la acción; de lo anterior se infiere que para la procedencia de la acción de rescisión, **la parte actora debe acreditar, en primer término, a) la existencia del vínculo contractual** en el que se funda

PODER JUDICIAL
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

y, **b)** el **incumplimiento del demandado,** ya que solamente así puede encontrarse en el supuesto establecido en el invocado artículo 367 trescientos sesenta y siete del Código Civil del Estado, y estar en condiciones de exigir la rescisión del contrato en cuestión, tal y como se señala en la Tesis Aislada con número de Registro Digital 223791 que a la letra dice: "CONTRATOS. FACULTAD PARA EXIGIR SU CUMPLIMIENTO O RESCISION. De acuerdo con el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, sólo la parte que cumple lo que le corresponde, tiene derecho a exigir de la otra el cumplimiento o la rescisión de su obligación.".

En la especie, se advierte que la parte actora para acreditar sus pretensiones, exhibió la **documental privada** consistente en el **contrato privado de promesa de cesión de derechos**, celebrado entre el ciudadano **** **** ****** ******* ******** **** *** ********* * ** ******** ******* ******** ******* **** ** **********", el día ** ****** ** ********** *** *** **** *** *** **** respecto del solar baldío en breña ubicado a * ** ********* ** ** ********* ******* ****** ********* **** **** ***** ****** ** ** ******* ** ***** **** ** ***** *** ****** *** *** ********** ** *** ********** ****** ********** *** ***** ******** **** ** ******** *** ***** ******* ** ****** ** ** ********* ** ****** ******* ******** ***, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte, ** ******* ****** con el **** ****** * ***, de la manzana ** ****; al sur, en ** ******* ****** con el lote ****** * ****** de la manzana *** ****; al este, en ** **** ****** con acceso principal y manzana 6-A seis A; al oeste, en 10 diez metros con el lote numero 16 dieciséis de la manzana ** ****, y que contiene como **anexo el calendario de pagos** del citado contrato, mismo que forma parte integral del documento base de la acción, documento que tiene **valor probatorio pleno en términos del 331 trescientos treinta y uno del Código Procesal de la materia**, con el cual se acredita la **relación contractual entre las partes** contendientes en el presente juicio, así como las condiciones contractuales pactadas en ese documento, por tanto, este documento base de la acción, adminiculado a la **contestación de la demanda**, respecto al hecho uno, en el que el demandado reconoció haber firmado el contrato base de la acción; **y la prueba confesional de** ******* ******** ********, posición ***, en el que se le interrogó al absolvente que dijera si es cierto que firmó un contrato de promesa de cesión de derechos con el señor **** **** ****** *******, respecto del bien inmueble ubicado en lote **, manzana **, de la colonia mejor conocida como ** *******, del ***** ******* *** *******, del Municipio de ****** ******, de esta Ciudad de ******, Quintana Roo; a lo que respondió que sí lo firmó; en su conjunto el accionante logró **acreditar el primer elemento** de la acción, esto es, la existencia del vínculo contractual en que funda su acción.

En cuanto al **segundo elemento** de la acción relativo al **incumplimiento del demandado**, es necesario conocer las obligaciones a las cuales se obligaron las partes, como a continuación se expone:

CEDENTE	CESIONARIO
1. Ceder en favor del cesionario el solar baldío mencionado en la declaración primera del contrato.	1.- Realizar el pago de ********* en parcialidades conforme a la cláusula segunda del contrato. En el domicilio ubicado en calle ******** *** ** * ** ****** **** ******* *** ********** *** de esta Ciudad.
2.- A la fecha del último pago se firmará ante la mesa Directiva Ejidal la cesión de derechos.	2.- Cubrir a su cargo el pago de todos los impuestos y cargos que ocasione la regularización o titulación del predio.
3.- Entregar el terreno en breña antes mencionado con un acceso de terracería.	3.- A partir de la firma del contrato realizar el pago de todos los gastos y contribuciones estatales y municipales.
	4.- A partir de la firma del contrato conservar sus mojoneras y deslindes.

De lo anterior, y atendiendo a que la causa de pedir de la parte actora es el incumplimiento de pago a partir del ** ** ***** *** *** ****, por lo cual al ser un hecho negativo, no corresponde probarlo a la parte actora, por lo que se revierte la carga de la prueba a la parte demandada, mismo que no quedó probado en la especie, dado que del cúmulo de constancias que obran en autos a los cuales se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 406 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no obra constancia alguna que acredite el cumplimiento de las obligaciones de pago que contrajo, ni de las pruebas ofrecidas por él, como la **Confesión expresa** por parte de la actora de la pretensión inciso *, hecho ***, y la **documental privada** contrato de ****** ** ********, los cuales en su conjunto se consideran ineficaces para probar la obligación de pago.

Por lo anterior, se acredita el incumplimiento de la parte demandada; en consecuencia, es **fundada la acción de rescisión del contrato** solicitada en el **inciso *)**. En tal virtud, se **declara la rescisión del contrato**.

PODER JUDICIAL
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

En el entendido que el acto celebrado por ambas partes **sólo produce efectos de una simple promesa de venta mas no de un contrato de compraventa**, máxime cuando el propio actor expresamente en su demanda natural, admite haber convenido con la parte demandada en el precio del bien materia del contrato de compraventa "que celebrarían", **lo cual significa que dicho acto jurídico se verificaría con posterioridad a la fecha del acuerdo establecido en el título base de la acción y por ello sólo genera obligaciones de hacer** y no de dar. Tal como se advierte de la tesis con registro digital número 225194, de rubro: **"PROMESA DE VENTA, LA ENTREGA DE DINERO NO CAMBIA LA NATURALEZA DE LA.**"

Lo que es acorde con los numerales 2543, 2544 y 2545 del Código Civil del Estado[1], los cuales son coincidentes en señalar que el contrato de promesa solo da origen a obligaciones de hacer.

Por otra parte, se absuelve al demandado de la prestación marcadas con el inciso ***)**, respecto a la devolución y entrega del inmueble, debido a que en el contrato base de la acción, **no hay evidencia de haber sido puesto el inmueble en posesión del demandado**, ni reconocimiento expreso, ni tácito por parte del enjuiciado de que se le haya entregado a la parte demandada el inmueble.

También, se absuelve al demandado de la prestación marcada con el inciso ***)**, relativo al pago de la renta mensual, ya que al no demostrarse la entrega del inmueble no es dable condenar a la renta mensual hasta su desocupación.

En cuanto al pago de **intereses moratorios** (cláusula tercera) generados al **% mensual solicitado en el inciso ***)**, se advierte que la misma resulta **usurera**, de acuerdo al artículo 21.3 veintiuno punto tres de la Convención Americana de los Derechos Humanos, que proscribe la usura y todo tipo de explotación del hombre por el hombre, imponiendo al Estado, la obligación de prohibir y facultar a las autoridades para inhibir esas conductas, con independencia del origen de dicha conducta, aun cuando no se trate de operaciones de crédito, de tal manera que, si en un contrato de naturaleza civil se pactan intereses notoriamente altos, **es una facultad de los juzgadores de manera oficiosa reducirla**, con base la tesis con número de Registro digital: 2024224 de rubro siguiente: ***USURA. CUANDO PARA SU ANÁLISIS LA AUTORIDAD RESPONSABLE HACE USO DE LOS PARÁMETROS GUÍA ESTABLECIDOS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, PERO DE ELLOS NO SE DESPRENDE EL TIPO DE RELACIÓN EXISTENTE ENTRE LAS PARTES, LA CALIDAD DE LOS SUJETOS QUE INTERVIENEN EN LA SUSCRIPCIÓN DEL PAGARÉ, NI LA ACTIVIDAD DEL ACREEDOR, DEBE EMPLEARSE COMO REFERENTE FINANCIERO EL COSTO ANUAL TOTAL (CAT) QUE REPORTE EL VALOR MÁS BAJO PARA OPERACIONES SIMILARES Y CORRESPONDA A LA FECHA MÁS PRÓXIMA A LA SUSCRIPCIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO RESPECTIVO.***[2] Por lo que a efecto de determinar si el interés convencional en el contrato basal resulta ser

PODER JUDICIAL
SENTENCIA
VERSION PUBLICA

---

[1] **Artículo 2543.-** Puede asumirse contractualmente, por una o por ambas partes, la obligación de celebrar un contrato futuro. **Artículo 2544.-** El contrato de promesa sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido. **Artículo 2545**.- El contrato de promesa, además de satisfacer los requisitos esenciales y de validez de los contratos, para obligar, debe: I.- Constar por escrito; II.- Expresar los elementos característicos del contrato cuya celebración se promete, precisando las bases fundamentales sobre las que deben desarrollarse sus cláusulas principales; y III.- Limitarse a cierto tiempo.

[2] *Hechos: En la sentencia dictada en un juicio ejecutivo mercantil el juzgador aplicó la tesis de jurisprudencia **1a./J. 47/2014 (10a.)**, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para reducir prudencialmente los intereses pactados por las partes, al considerarlos usurarios; contra dicha resolución el demandado promovió amparo directo en el que sostuvo que los intereses seguían siendo usurarios, por no demostrarse que la acreedora tuviera la actividad de prestamista.*

***Criterio jurídico**: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que cuando para el análisis de la usura la autoridad responsable hace uso de los parámetros guía establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pero de ellos no se desprende el tipo de relación existente entre las partes, la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré, ni la actividad del acreedor, debe emplearse como referente financiero el costo anual total (CAT) que reporte el valor más bajo para operaciones similares y corresponda a la fecha más próxima a la suscripción del título de crédito respectivo.*

***Justificación:** Lo anterior, porque en términos de la tesis de jurisprudencia **1a./J. 57/2016 (10a.)**, de la propia Primera Sala, el uso del referente financiero (CAT) para el análisis de la usura, depende de su adecuación o no a la similitud del caso, tratándose de asuntos en los que el documento base de la acción es un título de crédito; de ahí que cuando no exista dato objetivo que revele el tipo de relación existente entre las partes, la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré, ni la actividad del acreedor, una vez que se haya considerado usurario el interés pactado éste debe reducirse al costo anual total que reporte el valor más bajo para operaciones similares y corresponda a la fecha más próxima a la suscripción del título de crédito, toda vez que dichos porcentajes fueron creados para instituciones bancarias que conforman el Sistema Bancario Mexicano, que por su naturaleza se dedican a actividades financieras, entre las que destacan las de banca y crédito y son reguladas por el Estado a través de entidades como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), y entre sus funciones se encuentran las de captar, administrar, generar y orientar el ahorro, la inversión y el financiamiento dentro del marco jurídico establecido por el Estado Mexicano, lo que evidencia que el costo de dichas operaciones, entre las que destaca la de financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos que otorgan esas instituciones, como son la tasa de interés, las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad con su contrato de crédito, excepto el impuesto al valor agregado aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago, aunado a que dichos establecimientos bancarios tienen un costo de operación por capital humano, informático y de insumos, debiendo cumplir, además, con obligaciones de carácter fiscal; en ese tenor, dadas las características de las instituciones bancarias, sus costos y gastos no pueden asimilarse con aquellos que pudiera generar un pagaré como el que suscriben dos personas físicas respecto de las cuales no se haya demostrado que la relación subyacente haya sido de tipo financiero."*

usurario, se toma como referencia la información brindada en la página electrónica oficial del Banco de México con la dirección electrónica **http://www.banxico.org.mx**, la cual establece que el CAT costo anual total mínimo para operaciones bancarias a la fecha de suscripción del contrato, lo es la cantidad del *****% **** ***** ******** * ***** por ciento anual, por lo que resulta evidente **el interés pactado en los documentos base de la acción es notoriamente usurario**, pues considerando que ambas partes pactaron un interés mensual del **% **** *** ****** mensual por cada mensualidad adeudada, esto, sumado mes con mes da como resultado un ***% ****** ****** *** ****** anual, lo que rebaza en exceso la tasa máxima que estableció el Banco de México para operaciones bancarias, por lo que también procede a inhibir esa condición usuraria, apartándose del interés pactado convencionalmente por las partes. Ante esta circunstancia y en concordancia al numeral antes descrito, se determina que la tasa de intereses moratorio que debe prevalecer y ser condenada a su pago a la parte demandada, es el interés legal **a razón del *****% (**** ***** ******** * ***** *** ******) anual**, sobre las mensualidades atrasadas y vencidas generadas del ** ****** ** ***** *** *** **** *** *** *****, hasta la total solución y pago del adeudo.

Por lo que hace a la prestación **, consistente en que **los pagos realizados por cesionario queden a favor del cedente**, en concepto de **indemnización**, del documento que obra a foja ** del expediente original, se advierte que se realizaron ***** pagos, por la cantidad de * ******** (son: *** ****** ********* ***** ****** ****** ********), y toda vez que en la **cláusula ******** las partes acordaron que, ante la falta de **** pagos consecutivos en la liquidación de alguno de los pagos, toda cantidad otorgada quedará a beneficio del cedente; por tanto, ha lugar a acceder a tal prestación.

En cuanto a la prestación marcada con la letra ***),** con respecto a la prestación consistente en el concepto de pago de daños y perjuicios debe decirse que **no se concede**, en virtud de existir disposición expresa en el artículo 287 del Código Civil del Estado, que establece que, si se pacta pena, **no se puede reclamar además daños y perjuicios**. Aunado a que la parte accionante omitió señalar de manera concreta en qué consistieron los daños y perjuicios a que se refiere, y no acreditó la existencia y monto de los mismos al no ofrecer pruebas atinentes a ello, resulta aplicable por analogía el criterio de jurisprudencia con número de registro 191076, que a la letra dice: *"DAÑOS Y PERJUICIOS, PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE, ES NECESARIO PROBAR LA EXISTENCIA DE LOS MISMOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Para que prospere la acción tendiente al cobro de los daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2023 del Código Civil de Jalisco, anterior a sus reformas, no basta con exigirlo, sino que aparte de que deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de una obligación (artículo 2029 del sustantivo en consulta), también es necesario demostrar la existencia de los mismos, aunque la mencionada acción tenga el carácter de accesoria".*

Por último, respecto a la prestación marcada con la letra ***)** denominada **gastos y costas,** no ha lugar a realizar la condena, toda vez que no se encuentra en ninguno de los supuestos que enmarca el artículo 140 ciento cuarenta del Código de Procedimientos Civiles del Estado y porque 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."

En mérito de lo anterior, al resultar **fundado** el **agravio tercero**, este Tribunal estima apegado a derecho **REVOCAR** el fallo antes analizado, para quedar en los términos siguientes:

"… **PRIMERO.-** Son **PARCIALMENTE FUNDADAS** las pretensiónes de la parte actora respecto de la acción rescisoria ejercitada en la vía Ordinaria Civil por el ciudadano Celestino Estrada Cárdenas en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del Ciudadano ****** **** ****** *********, en contra del Ciudadano ********* ******** *********.

SEGUNDO.- Se **declara la rescisión del contrato de promesa de cesión** de derechos de fecha ** ****** ** ********** *** *** **** *** *** **** (Prestación ***)**).

TERCERO.- Se **absuelve al demandado** de la prestación **B)**, debido a que en el contrato base de la acción, **no hay evidencia de haber sido puesto el inmueble en posesión del demandado**, ni reconocimiento expreso, ni tácito por parte del enjuiciado de que se le haya entregado a la parte demandada el inmueble.

CUARTO.- Se **absuelve al demandado** de la prestación marcada con el inciso ***)**, relativo al **pago de la renta mensual**, ya que al no demostrarse la entrega del inmueble no es dable condenar a la renta mensual hasta su desocupación.

QUINTO.- Se **condena** a la parte demandada al **pago de intereses moratorios** sobre las mensualidades vencidas y no pagadas, **generados del ** ** ***** *** *** **** *** *** *****, hasta su total solución y pago del adeudo, calculados** a razón del ***** **%** **** ***** ******** * ***** anual.

SEXTO.- Es **procedente** la prestación ***)**, consistente en que **los pagos realizados por el cesionario queden a favor del cedente (**** pagos, por la cantidad de $ ******** M.N.**)**, ya que así se pactó, toda vez que en la **cláusula ******** las partes acordaron que, ante la falta de tres pagos consecutivos en la liquidación de alguno de los pagos, toda cantidad otorgada quedará a beneficio del cedente.

SEPTIMO.- Se absuelve al demandado de la prestación marcada con la letra ***),** consistente en el concepto de pago de daños y perjuicios, en virtud de existir disposición expresa en el artículo 287 del Código Civil del Estado, que establece que, si se pacta pena, **no se puede reclamar además daños y perjuicios**.

OCTAVO.- Se absuelve al demandado de la prestación marcada con la letra ***),** denominado **gastos y costas**, toda vez que no se encuentra en ninguno de los supuestos que enmarca el artículo 140 ciento cuarenta del Código de Procedimientos Civiles del Estado y porque la parte actora, ha obtenido una condena parcial, pues no logró todo lo pretendido.

NOVENO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CUMPLASE … "

Por lo anteriormente expuesto, razonado y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 593 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado[3], es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se **REVOCA** la sentencia de fecha **** ** ***** *** *** *** *** **********, para quedar en los términos precisados en el último considerando de la presente resolución.

SEGUNDO.- Remítase copia autorizada de esta resolución al juzgado de origen, para los efectos precisados en el último considerando de esta sentencia; y en su oportunidad devuélvase el expediente original y archívese el toca como asunto concluido.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE POR LISTA ELECTRÓNICA Y CÚMPLASE. Así lo resolvió manda y firma el **MAESTRO FABIÁN 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
SENTENCIA
PÚBLICA

3 A … e o modifique la res

Todos los textos eliminados en esta versión pública corresponden a información confidencial en su vertiente de datos personales y/o sensibles (nombres de las partes, estado civil, lugar de nacimiento, domicilio, edades y datos de localización de los inmuebles entre otros). En términos de lo previsto en los artículos 126, 127, 129 y 137 de la Ley de Transparencia y 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 DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

PODER JUDICIAL

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

QUINTANA ROO

S E N T E N C I A

VERSIÓN PÚBLICA