



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, veinticuatro de febrero del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **367/2020**, antes **928/2019**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **DIVISIÓN DE COSA COMÚN**, promovido por ********* o *********, contra *********, sumario que se tuvo por radicado ante este Juzgado mediante auto de **trece de agosto del dos mil veinte**; y, que fue emitido en atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos "**POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS**", publicado en el Boletín número **3737**, el **siete de agosto del dos mil veinte**, radicado en la Primera Secretaria; y,

RESULTANDOS

1. Mediante escrito presentado el **ocho de septiembre del dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, con número de folio *********, compareció ********* o *********, demandando en la **VÍA SUMARIA CIVIL**, de *********, la acción de **DIVISIÓN DE COSA COMÚN**; manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

2. Por auto de **once de septiembre del dos mil diecinueve**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada *********, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra; emplazamiento



PODER JUDICIAL

que tuvo verificativo el día **cuatro de noviembre del dos mil diecinueve**.

3. Mediante auto de **quince de noviembre del dos mil diecinueve**, en razón de que la demandada *********, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, se declaró la rebeldía en que incurrió, ordenando hacerle las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal por medio de Boletín Judicial; y al permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo **371** de la Ley Adjetiva Civil.

4. El día **veintiocho de enero del dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que, ante la incomparecencia de las partes, no fue posible un arreglo conciliatorio entre las mismas, en tal virtud se procedió a depurar el procedimiento y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días común para ambas partes.

5. Mediante auto de **seis de febrero del dos mil veinte**, se admitieron como pruebas de la parte actora, la Confesional a cargo de la parte demandada, la Pericial en materia de Topografía, la Presuncional Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones; señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos.

6. Mediante auto de **diecinueve de febrero del dos mil veinte**, se tuvo por designado como Perito de la parte actora al Ingeniero *********, quien aceptó y protestó el cargo conferido, el día veinticinco del mismo mes y año.

7. En auto de **dos de marzo del dos mil veinte**, se tuvo por exhibido el dictamen pericial emitido por el Ingeniero *********, perito designado por la parte actora, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial.

8. En atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **"POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO**



PODER JUDICIAL

SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS", publicado en el Boletín número **3737**; este Juzgado emitió auto de **trece de agosto del dos mil veinte**, por el que se tuvo por radicado el expediente en que se actúa, ordenándose notificar lo anterior a las partes.

9. En auto de **once de septiembre del dos mil veinte**, se tuvo por exhibido el dictamen pericial emitido por el Arquitecto *********, perito designado por el Juzgado, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial.

10. El día **veintiocho de octubre del dos mil veinte**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que dejó de comparecer la demandada *********, por lo que, se le declaró confesa de las posiciones previamente calificadas de legales; y, al estar transcurriendo el plazo concedido a las partes para contestar la vista ordenada en auto de dos de marzo y once de septiembre del dos mil veinte, se señaló nueva fecha para su continuación.

11. El día **once de diciembre del dos mil veinte**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que, al no existir pruebas pendientes por desahogar, se procedió a la etapa de alegatos, y al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos **18 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil en Vigor, que disponen:

"ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".



PODER JUDICIAL

"ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.-...; II.- ...; III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

Lo anterior se determina así, toda vez que, el inmueble sobre el cual se reclama la división de la cosa común, se encuentra ubicado dentro de esta jurisdicción.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. La vía elegida por la parte actora, al iniciar la presente controversia, es la correcta, de conformidad con el artículo **604** fracción **XIV**, en relación con el artículo **681** del Código Procesal Civil, que establecen:

"ARTICULO *604.- *Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:*

(...)

XIV.- Los demás negocios para los que la Ley determine de una manera especial la vía sumaria".

"ARTICULO 681.- *Procedencia de los juicios en que se ejercite la pretensión de división de cosa común. (...).*

Cuando el derecho a la partición o rescisión fuere controvertido, el litigio se decidirá en juicio sumario".

Lo anterior, en razón de que el objeto del presente Juicio es que se declare la división de la cosa común o copropiedad.

III. LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.



PODER JUDICIAL

En este orden de ideas, por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Así las cosas, la doctrina ha diferenciado entre legitimación en el proceso y legitimación en la causa, la primera se refiere al presupuesto procesal concerniente a la capacidad para comparecer a juicio, en cambio, la segunda se refiere al derecho que le asiste al promovente para obtener sentencia favorable, esto es, mientras la primera figura atañe al procedimiento y a las cuestiones de personalidad, la segunda de ellas al fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial emitido por el máximo Tribunal de la Nación que bajo el rubro cita:

*Época: Novena Época. Registro: 196956.
Instancia: Segunda Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo VII, Enero de 1998. Materia(s): Común. Tesis:
2a./J. 75/97. Página: 351*

**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.
CONCEPTO.**



PODER JUDICIAL

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar".



PODER JUDICIAL

En ese tenor, los artículos **179 y 191** del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

"ARTICULO 179.- Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario".

"ARTICULO 191.- Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos: ...".

En ese tenor, la parte actora ***** o
*****, para acreditar su legitimación procesal activa, exhibió la documental consistente en: Copia Certificada de la Escritura Pública número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número Ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el Contrato de Compraventa celebrado por *****, quien también usa el nombre de *****, como Compradora y *****, como Vendedor con el consentimiento de la señora *****.

Certificado de Libertad de Gravamen de fecha *****, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, en el que consta como nombre de los propietarios del inmueble cuya división se pretende, los de ***** y *****.

Documentales que valoradas de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del citado ordenamiento legal, tienen pleno valor probatorio; por lo tanto, con dichas documentales queda acreditada la legitimación activa de la parte actora ***** o *****, para hacer valer la



PODER JUDICIAL

acción que pretende, así como la legitimación pasiva de la demandada *****, por tener un interés contrario a la parte actora, esto sin prejuzgar sobre la eficacia de las referidas documentales para declarar procedente la pretensión ejercitada, toda vez que esto será materia del estudio principal al analizar los elementos necesarios para la procedencia de la misma, es decir, los elementos indispensables para dictar una sentencia favorable.

IV. RESOLUCIÓN DE LA ACCIÓN PRINCIPAL EN EL PRESENTE ASUNTO.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede con el análisis de la cuestión principal planteada por ***** o *****, quien demanda de *****, las siguientes pretensiones:

*"A) Se declare por este H. Juzgado la división legal y física, respecto del bien inmueble, ubicado en el *****, perteneciente al municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos, con el número uno (1) el plano catastral que se anexa al presente escrito, con una superficie de dos mil doscientos cuarenta y seis metros cuadrados, el cual representa **setenta y nueve punto cincuenta y ocho por ciento de los derechos de copropiedad (79.58)** y que la que suscribe, adquirí mediante contrato de compra y venta, con número de escritura cincuenta y nueve mil quinientos cincuenta y dos, volumen seiscientos doce, pagina doscientos (sic) nueve y así mismo se protocolizo en el registro público, mediante escritura *****, PASADO ANTE LA FE DEL LICENCIADO *****, ADSCRITO A LA NOTARIA OCHO DE LA PRIMERA DEMARNACION (sic) NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS, ACTUANDO COMO SUPLENTE DEL TITULAR LICENCIADO ***** EN CUERNAVACA MORELOS EN FECHA *****, por tanto el excedente del *****, perteneciente al municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos; quedará a nombre de la C. *****, quien es la otra copropietaria, lo anteriormente manifestado se acredita con las documentales que se anexan al presente escrito".*

De lo anterior se advierte que la pretensión de la parte actora ***** o *****, es la división de la cosa común respecto del inmueble identificado como:



*****; por lo que atendiendo la acción promovida por la parte actora, es menester verter previamente algunas consideraciones de carácter general en torno a la copropiedad.

PODER JUDICIAL

El tratadista Rafael Rojina Villegas considera que, *"Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre la parte alícuota."* (Derecho Civil Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa, México, mil novecientos noventa y seis).

Ahora bien, la parte alícuota consiste en que cada uno de los copropietarios tiene un dominio absoluto sobre su cuota, es decir, sobre ésta, cada propietario es dueño absoluto sufriendo sólo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto.

Al respecto, cabe señalar que el artículo **1075** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos establece:

"ARTICULO 1075.- NOCION DE COPROPIEDAD. *Hay copropiedad cuando un bien, un derecho o una universalidad de bienes, derechos y obligaciones apreciables en dinero, pertenecen pro indiviso a dos o más personas".*

Por su parte el numeral **1076** del mismo ordenamiento legal, refiere:

"Artículo 1076. *Los que por cualquier título tienen el dominio legal de un bien, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de bienes o por determinación de la Ley, el dominio es indivisible".*

En tanto el artículo **1102** del citado cuerpo de leyes, dice:



PODER JUDICIAL

"ARTICULO 1102.- EXTINCION DE LA COPROPIEDAD.
La copropiedad cesa:

I.- Por la división de la cosa común; ..."

En este orden de ideas, del primero de los artículos citados, se desprende que hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenecen a varias personas en forma indivisa. Es decir, es una modalidad del derecho de propiedad que se origina cuando dos o más personas tienen dominio sobre una parte alícuota de la cosa poseída en común, pues existen tantos propietarios como personas tienen derecho a una parte del bien.

Del texto de los mencionados numerales del ordenamiento legal invocado, se advierte que regulan las dos principales formas de copropiedad recogidas por la doctrina, la voluntaria y la forzosa. La primera, como ya se dijo, es aquella que se establece sobre un bien con el consentimiento de los condueños, quienes no pueden ser obligados a conservarla indivisa, a menos que lo exija su naturaleza o por determinación de la ley o porque exista un pacto de copropiedad temporal; en tanto que la segunda es aquella que por su naturaleza o por determinación de la ley exista imposibilidad natural o jurídica para proceder a su división.

Asimismo, del contenido de dichos preceptos se infiere que los copropietarios de una cosa común pueden disolver la cotitularidad del dominio si ésta puede dividirse y su división no es incómoda, esto es, mediante el ejercicio de la acción denominada "communi-dividundo", los copropietarios pueden pedir al Juez la partición del bien pro indiviso.

En el caso concreto, la parte actora solicita la división de la cosa común, respecto del bien inmueble identificado como:

*****.



PODER JUDICIAL

Así las cosas, para que proceda la acción de terminación o cesación de la copropiedad, es suficiente con que se demuestre la existencia de ésta, es decir, que una cosa pertenece pro indiviso a varias personas; y que aquélla se ejerza, cuando menos, por uno de los copropietarios, poniendo de manifiesto su voluntad de no permanecer más en copropiedad.

Por otra parte, la Autoridad Federal sostiene que, la acción de división del bien común procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios de no continuar en la indivisión del bien, así como que se acredite la existencia de la copropiedad, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión. Por tanto, es innecesario que el actor demuestre que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división.

Tiene apoyo lo anterior en el siguiente criterio emitido por la Autoridad Federal que bajo el rubro cita:

"Época: Novena Época. Registro: 179923. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Diciembre de 2004. Materia(s): Civil. Tesis: I.8o.C.266 C. Página: 1336

DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, ACCIÓN DE. PROCEDE INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL PREDIO ADMITA O NO CÓMODA DIVISIÓN.

Es incorrecto hacer depender la disolución de una copropiedad, de la circunstancia de que el inmueble relativo acepte o no cómoda división. En efecto, el objeto de la acción de división de la copropiedad es variable, según la naturaleza de la cosa común. Si ésta puede dividirse y su división no es incómoda, mediante la acción se obtiene que la cosa se divida materialmente entre los copropietarios, de modo que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en exclusiva una porción determinada, y al respecto el artículo 523 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala la forma en que debe hacerse la partición, en caso de que la



PODER JUDICIAL

sentencia no dé las bases para ello. En cambio, si la cosa no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenar la cosa y dividir su precio entre los interesados. Por consiguiente, dicha acción prospera con independencia de que el predio admita o no cómoda división, variando únicamente sus efectos, y lo contrario implicaría obligar a los condueños a permanecer en estado de indivisión, con infracción del artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 637/2004. Jaime Yáñez Ramírez. 10 de noviembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretario: Salvador Rivera Uribe".

En esa tesitura para acreditar la existencia de la copropiedad respecto del predio identificado como: *****; y, que la parte actora y demandada respectivamente, tienen el carácter de copropietarias; la parte actora ***** o *****, exhibió las documentales siguientes:

Copia Certificada de la Escritura Pública número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número Ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el Contrato de Compraventa celebrado por *****, quien también usa el nombre de *****, como Compradora y *****, como Vendedor con el consentimiento de la señora *****, respecto del *****, de los derechos de propiedad sobre el *****, el cual de acuerdo con lo estipulado en la cláusula **PRIMERA**, en relación con el antecedente **PRIMERO**, de la citada escritura tiene una superficie de ***** y los siguientes linderos: **AL NORTE:** En 48 m² cuarenta y ocho metros, con *****; **AL SURESTE:** En 112m² ciento doce metros, con *****; **AL SUROESTE:** En 102 m² ciento dos metros, con *****.



PODER JUDICIAL

Certificado de Libertad de Gravamen de ***** ,
expedido por el Instituto de Servicios Registrales y
Catastrales del Estado de Morelos, con el que se corrobora la
superficie del inmueble materia del presente juicio que es de
*****.

Documentales a las que se reitera tienen pleno valor
probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del
Código Procesal Civil vigente en el Estado; en razón de que,
con las mismas se justifica plenamente, que el inmueble
identificado como: *****; a que se refiere la Escritura
Pública ***** de fecha ***** , pertenece en
copropiedad, pro indiviso a ***** , quien también usa
el nombre de ***** , y ***** .

Así también, ofreció la prueba Confesional a cargo de
***** , parte demandada en el presente juicio, quien
ante su incomparecencia al desahogo de la misma en audiencia
de **veintiocho de octubre del dos mil veinte**, se le declaró
confesa de las posiciones previamente calificadas de legales,
manifestando: *"Que conoce a su articulante *****;
que el uno de diciembre del dos mil uno, consintió como
propietaria, la venta de una porción del terreno que
corresponde al ***** de ***** ,
perteneciente al *****; que el inmueble materia del
juicio permite la división legal y física del mismo; que no se
opone al proyecto de partición ya plasmado en Escritura Pública
número ***** de fecha ***** , pasada ante
la fe del Notario Público número *****; que el predio
motivo de este juicio se encuentra registrado con el Folio Real
electrónico ***** en el Instituto de Servicios
Registrales y Catastrales del Estado de Morelos"*.

Medio de prueba con el cual atendiendo a las leyes de la
lógica y la experiencia, y valorada en términos del artículo **490**



PODER JUDICIAL

del Código Procesal Civil vigente en el Estado, si bien, la actora acredita que adquirió mediante compraventa y con el consentimiento de la copropietaria *****, hoy demandada, **una porción del terreno** identificado como: *****, perteneciente al Municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos, que corresponde al ***** y que dicha compraventa consta en Escritura Pública número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número Ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; y, aun cuando existe criterio sostenido por el máximo Tribunal de la Nación, respecto a que la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario; sin embargo, tanto la prueba documental como la confesión ficta de la demandada *****, resultan insuficiente para la acción que nos ocupa, al no ser un elemento que aporte eficiencia de conocimientos de orden científico sobre la división solicitada, pues para este caso resulta necesario la pericial, por ser solo este tipo de profesionales quienes tienen los conocimientos técnicos en la materia, considerando los puntos cardinales, ubicación del inmueble edificaciones y otros aspectos, que puedan patentizar la aceptación de la forma en como fue subdividido el terreno, de acuerdo a los porcentajes que expresa la parte actora y en relación al número de metros, linderos y condiciones de terreno que a cada uno de los condueños se pretende asignar en la subdivisión que de manera unilateral precisa la parte actora.

Ahora bien, dado que se procedera a efectuar la valoración de la prueba pericial, es necesario acudir a la doctrina a fin de tener presente el concepto del término peritaje; así en la Enciclopedia Jurídica Mexicana, tomo V, del Instituto de Investigaciones Jurídicas, se indica lo siguiente sobre ese término:

“Recibe el nombre de peritaje el examen de personas, hechos u objetos, realizado por un experto en alguna ciencia, técnica o arte, con el objeto de ilustrar al juez o magistrado que conozca



PODER JUDICIAL

de una causa civil, criminal, mercantil o de trabajo, sobre cuestiones que por su naturaleza requieran de conocimientos especializados que sean del dominio cultural de tales expertos, cuya opinión resulte necesaria en la resolución de una controversia jurídica. Medio de prueba mediante el cual una persona competente, atraída al proceso, lleva a cabo una investigación respecto de alguna materia o asunto que forme parte de un juicio, a efecto de que el tribunal tenga conocimiento del mismo, se encuentre en posibilidad de resolver respecto de los propósitos perseguidos por las partes en conflicto, cuando carezca de elementos propios para hacer una justa evaluación de los hechos (...)."

Asimismo, al referirse al método de valoración que debe observar el juzgador tratándose de la pericial, conviene tener presente la clasificación que formula la doctrina respecto de los métodos de valoración de las pruebas. Así, se habla de los siguientes métodos:

a) El de la prueba legal consistente en que el legislador establece el valor que se debe dar a cada uno de los medios de prueba; de ahí se hable de pruebas legales que son aquellas en las cuales la ley señala por anticipado al juez el grado de eficacia que debe atribuir a determinado medio probatorio;

b) El de libre apreciación razonada o sana crítica, que se entiende como aquel sistema que faculta al juzgador para determinar la fuerza probatoria de los medios de prueba; y

c) El sistema mixto que incluye a los dos anteriores.

En relación con ese sistema de valoración de pruebas, son orientadores los comentarios que expresa Eduardo J. Couture en la obra ya citada, páginas doscientos setenta a doscientos setenta y tres, que a la letra indica:

"Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, de peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.



PODER JUDICIAL

El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento.

Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Existen algunos principios de lógica que no podrán ser nunca desoídos por el juez. Nadie dudaría del error lógico de una sentencia en la cual se razonara de la siguiente manera: los testigos declaran que presenciaron un préstamo en monedas de oro; como las monedas de oro son iguales a las monedas de plata, condeno a devolver monedas de plata. Evidentemente, está infringido el principio lógico de identidad, según el cual una cosa sólo es igual a sí misma. Las monedas de oro sólo son iguales a las monedas de oro, y no a las monedas de plata. De la misma manera, habría error lógico en la sentencia que quebrantara el principio del tercero excluido, de falta de razón suficiente o el de contradicción.

**Pero es evidente que la corrección lógica no basta para convalidar la sentencia.
(...).**

Las máximas de experiencia de que ya se ha hablado, contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba.

El juez, nos permitimos insistir, no es una máquina de razonar, sino, esencialmente, un hombre que toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Esas conclusiones no tienen la estrictez de los principios lógicos tradicionales, sino que son contingentes y variables con relación al tiempo y al lugar. El progreso de la ciencia está hecho de una serie de máximas de experiencia derogadas por otras más exactas; y aun frente a los principios de la lógica tradicional, la lógica moderna muestra cómo el pensamiento humano se halla en constante progreso en la manera de razonar. Es necesario, pues, considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de lógica en que el derecho se apoya."

De igual forma es importante transcribir las siguientes tesis de esta Suprema Corte, emitidas en la Sexta y Séptima



PODER JUDICIAL

Épocas del Semanario Judicial de la Federación, referidas a la valoración de la prueba pericial:

“PRUEBA PERICIAL, APRECIACIÓN LIBRE DE LA. Aunque el juzgador goce de libre apreciación de la prueba pericial, de acuerdo con la facultad que al efecto le concede la ley, está obligado a expresar claramente los motivos que determinan cada apreciación, puesto que la facultad de libre valoración en materia probatoria, no implica su arbitrario ejercicio sino que es una facultad discrecional, cuya aplicación tendrá, en todo caso, que justificarse al través del respectivo razonamiento lógico.” (Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Tercera Sala, Cuarta Parte, tomo XXI, página 136, número de registro IUS: 272,081).

“AGRARIO. PRUEBA PERICIAL. VALORACIÓN EN JUICIO DE AMPARO. El artículo 151 de la Ley de Amparo establece que la prueba pericial será calificada por el juzgador según su prudente estimación; en consecuencia, si el dictamen del perito se apoya en documentos públicos que obran en el expediente del juicio de garantías y contiene razonamientos y datos que producen convicción, ello es bastante para otorgarle valor probatorio.” (Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Sala Auxiliar, Volumen 199-204, Séptima Parte, página 328, número de registro IUS: 245,257).

“PRUEBA PERICIAL. CUÁNDO DEBE CALIFICARSE CORRECTO EL ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA. Si el Juez de Distrito, al examinar la pericial indica prolijamente las razones que tuvo para darle valor, tales como la calidad y conocimiento de los profesores que la emitieron, el que ambos peritos estuvieron acordes en su opinión, que las peritaciones encontraron apoyo en la documental; y, en cuanto a su análisis, expresa el fondo de lo que se trata de probar, los elementos de hecho que se desprenden de las respuestas al cuestionario y la conclusión lógica que se obtiene de dicha exposición, debe concluirse que el a quo analizó y valoró debidamente la prueba pericial.” (Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, página 97, Fuente 217-228, Tercera Parte, número de registro IUS: 237,126).

“PERITOS DESIGNADOS POR EL JUEZ O POR LAS PARTES. VALORACIÓN DE SUS DICTÁMENES. No es jurídicamente posible aceptar que sólo los peritos designados por el Juez de Distrito son dignos de crédito, ya que el artículo 151 de la Ley de Amparo establece que la prueba pericial debe ser calificada por el juzgador según su prudente estimación, por lo que en uso de tal facultad se puede dar valor probatorio a uno o más de los dictámenes presentados en el juicio, si contienen razonamientos y datos que produzcan convicción sin importar que



PODER JUDICIAL

los peritos hayan sido designados por el Juez o por las partes.” (Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, 163-168, Tercera Parte, página 83, número de registro IUS: 237,576).

Con base en lo expuesto se puede afirmar en primer término, que el juzgador no está sujeto a un método de valoración legal o tasado, sino que la valoración es libre; sin embargo, ello no significa que esté exento de una exposición razonada que desarrolle las conclusiones a las que arribe, es decir, esa valoración libre significa que debe estar sujeta al principio de legalidad, lo que sólo puede lograr mediante una explicación razonable en la que se contengan las argumentaciones que justifiquen el por qué dicho medio de prueba produce convicción.

Una vez establecido lo anterior, la parte actora ***** o ***** , ofreció la prueba pericial en materia de Topografía a cargo del Ingeniero ***** , y el Juzgado designó como Perito al Arquitecto ***** , Peritos que, al dar contestación al cuestionario formulado, respecto a que si el bien inmueble motivo del presente juicio, era susceptible de dividirse, determinaron que el inmueble **si admite cómoda división**; no obstante, la causa de pedir de la actora, no resulta concordante con la realidad jurídica que emerge de actuaciones.

Lo anterior es así porque, de acuerdo con la pretensión reclamada y lo expuesto en los hechos de la demanda, la actora refiere que adquirió de ***** , con el consentimiento de su copropietaria ***** , ***** , el cual representa una superficie de setenta y nueve punto cincuenta y ocho por ciento de los derechos de copropiedad ***** , sobre el lote ***** ; sin embargo, del análisis que hace el Perito designado de la parte actora, Ingeniero ***** , se desprende que en la pregunta **dos** se le pide que se constituya al inmueble identificado como ***** y **diga cuales son las**



PODER JUDICIAL

medidas, colindancias y superficie del bien inmueble; empero al dar respuesta a dicha pregunta el perito aduce que realizo un levantamiento topografico actual y concluye que el bien inmueble antes mencionado tiene una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias:

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ACTUAL

NORTE	EN 51.67 metros lineales que colinda con ***** ,
Al Sureste	En 69.23 metros lineales que colinda con ***** .
Al Suroeste	En 25.05 metros lineales que colinda con***** .
Al Poniente	En 58.71 metros Lineales colinda con *****
Superficie	***** metros cuadrados

Sin embargo, del dicho levantamiento topografico se advierte que lo realizó únicamente a la porción de terreno que le corresponde a la parte actora y no a la totalidad del bien inmueble objeto de la división, tal y como se puede apreciar a (fojas 56), en el que se advierte que las medidas, colindancias y superficie plasmadas en la respuesta que dio a la pregunta dos, coinciden con las medidas, colindancias y superficie que asentó en el levantamiento topografico que hizo únicamente respecto de la porción del terreno que ocupa la parte actora y no la totalidad del bien objeto de la división, lo que implica que no dio respuesta correcta a la pregunta que se le formuló dado que no realizó un levantamiento topografico de la totalidad del predio que se pretende dividir; de igual manera al dar respuesta a la interrogante **4 (cuatro)**, menciona que **no coinciden**, las medidas, colindancias y superficie del bien inmueble, con las contenidas en la Escritura Pública número ***** de fecha *****; empero, la respuesta es incierta dado que del dictamen no se advierte que el perito haya realizado un levantamiento topografico actual de la totalidad del inmueble a dividir para que pudiera hacer una comparación y dar respuesta a dicha pregunta; por otro lado y, al dar respuesta a la pregunta **5 (cinco)**, relacionada con la pregunta anterior, en la que se le pregunta que determine las



PODER JUDICIAL

causas o causa por las que no coinciden las medidas, colindancias y superficie del bien inmueble base de la acción, el profesionista nos remite al plano anexo a su dictamen, sin justificar la respuesta que dio; en consecuencia, dicho dictamen valorado conforme a las reglas de la sana critica de conformidad en lo dispuesto por el artículo **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor, **no es eficaz** para acreditar la acción de la parte actora, en virtud que del levantamiento topografico actual que realizó únicamente fue a la porción del terreno que corresponde a la ciudadana ***** **Y/O** *****

, el cual tiene una superficie mayor a la que le corresponde conforme al documento base de la acción el cual en el antecedente primero hacen referencia al contrato de compraventa de *****, del que se desprende sin lugar a dudas que la superficie total del inmueble objeto de división es de *****, de los cuales únicamente le pertenece a la parte actora ***** o *****, el ***** de derechos de propiedad que equivale conforme al razonamiento matematico hecho por el perito de la misma parte actora en el plano topografico exhibido a fojas 57, le corresponde a la parte actora una superficie de ***** y a la parte demandada ***** le corresponde la superficie restante que equivale a *****, sin que se encuentre justificado las circunstancias que conllevaron para que la superficie que actualmente ocupa la porción del terreno de la parte actora haya crecido en más del *****, teniendo en cuenta que actualmente conforme al levantamiento topografico la porción de terreno de la actora es de *****, es decir, **aumento** ***** excediendo en demasia el 10% permitido de tolerancia.



PODER JUDICIAL

Por cuanto al dictamen emitido por el Arquitecto ***** , Perito designado por el Juzgado, del que se advierte que al dar respuesta a la pregunta **dos** refirió que la superficie del bien inmueble motivo de la pericial es de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: Al **Norte**: En 51.10 mts con *****; Al **Suroeste**: en 127.86 mts con *****; Al **Oriente**: en 116.90 mts con *****; **al dar respuesta a la pregunta tres**, en el que se le solicitó que determinará las medidas, colindancias y superficie del inmueble objeto a división contenidas en el instrumento número ***** , documento base de la acción, **el perito respondió**: que tiene una superficie ***** con las siguientes medidas y colindancias: Al **Norte**: en 48.00 mts con *****; Al **Sureste**: en 112.00 m2; al **Suroeste**: en 102.00 mts con *****; (medidas y colindancias que no son coincidente con el levantamiento topografico del perito); **al dar respuesta a la interrogante 4 (cuatro)**, en el que piden al perito determinar si coinciden las medidas, colindancias y superficie del bien inmueble identificado como: ***** , con las que aparecen en la escritura pública ***** , para dar respuesta a dicha pregunta el perito realiza el siguiente cuadro comparativo:

Superficie Medidas y colindancias según la escritura *****.	Superficie, medidas y colindancias según levantamiento topográfico.	Diferencias.
Superficie *****	Superficie 2,987 M2	Menos 539 M2
Medidas y colindancias	Medidas y Colindancias	
Al Norte: En 48.00 mts con *****.	Al Norte: En 51.10 mts con propiedad particular	Menos 3.10 ml
Al Sureste: En 112.00 mts con *****.	Al Sureste: En 127.86 mts con *****	Menos 15.86
Al Sureste: En 102.00 mts con *****.	Al Oriente: en. 116.90 Mts con *****.	Menos 14.90 ml.

De igual manera expone que a excepción de la Colindancia al Norte, **las diferencias del resto de las medidas rebasan el 10% permitido de tolerancia**, por lo **que es inexistente la coincidencia en medidas,**



PODER JUDICIAL

colindancias y superficie de lo físico obtenido en campo con el documento base de la acción; por otra parte, al dar respuesta a la pregunta **cinco:** *"...Que determine el perito la causa o causas por las que no coinciden las medidas, colindancias y superficie del bien inmueble identificado como *****, perteneciente al municipio de Xochitepec, y el que esta señalado en el instrumento con número de escritura cincuenta y nueve mil quinientos cincuenta y dos..."*; **a lo cual el perito respondió:** El fraccionamiento "Lomas del Manantial" ha sufrido modificación en su lotificación, debido a apertura de vías de comunicación, calles, carreteras, esta afirmación la baso en el hecho de que he intervenido en otros juicios de este fraccionamiento, resultando ser esta la causa, puede solicitar su señoría información al municipio en relación a este hecho, si lo cree conveniente, por que debo decirle que existen condominios con ubicación, colindancia, lo que se prueba que se trata del mismo predio..."; **a la pregunta seis:** "Que determine el perito las medidas, colindancias y superficie correctas que comprende el bien inmueble identificado como *****."; **a lo cual el perito contestó:** "Me parece que debo dejar asentado que en escritura 59,552 volumen 612 descrita en antecedente 11 del presente dictamen, documento base del juicio, solo se estipula que la fracción motivo de la compraventa le corresponde un porcentaje de ***** del inmueble identificado como *****, **sin especificar medidas colindancias y superficie** por lo expuesto doy respuesta a la presente pregunta, asentando medidas, colindancias y superficies obtenidas en campo del lote en su totalidad: **Superficie *****; medidas y colindancias:** **Al Norte:** En 51.10 mts con propiedad particular; **Al Sureste:** En 127.86 mts con *****; **Al Oriente:** En 116.90 mts con *****; **a la pregunta 7** *"Que determine el perito las características del bien inmueble identificado como *****"*; **a lo que el perito**



PODER JUDICIAL

respondió: El inmueble motivo de la pericial al momento de encontrarse constituido físicamente, pudo constatar que se encuentra seccionado por canal de agua dividiendo todo el terreno en dos fracciones que denominó fracción "A" (al norte) y "B" (al Sur), que lo atraviesa de noroeste a sureste en una dimensión promedio de 24.00 m.l., su forma es acuchililada, trinagular con sus tres lados rectos, El Angulo agudo se localiza al sur donde sucede la bifurcación de la ***** , es sensiblemente plano ambas secciones se encuentran delimitadas por material solido consistente en barda perimetral existiendo construcciones en su interior, la localizada al norte "A" consta de casa habitación resuelta en una planta, ambas con dos frentes: **pregunta ocho;** " Que determine el perito **si admite cómoda división**, el bien inmueble identificado como *****: **Respuesta:** El inmueble que nos ocupa acepta cómoda división, tan es así, que actualmente se encuentra *divido en tres secciones, mismas que se encuentran distribuidas, al norte fracción que denomino "A", con superficie de ***** , ocupada por la parte actora, debiendo corresponden al ***** ,sin embargo este es de ***** , la ocupada por el canal con una superficie de ***** , correspondiendo un porcentaje de ocupación de ***** y el área que forma la esquina localizada al sur el terreno con una superficie de ***** y un porcentaje de 20.06%; **pregunta 10;** "Que el perito emita sus respectivas conclusiones; **respuesta:** "El inmueble motivo de la pericial físicamente existe, ubicado en *****; Que existe correspondencia física con la documental escritura ***** base de la acción, por cuanto a ubicación, forma, difiriendo en poco en medidas de dos de sus lados y en superficie, correspondienco colindancias por lo que se **concluye que se trata del mismo predio; acepta cómoda división**, tan es así que en la actualidad ya existe físicamente en tres secciones, la del norte ocupada por el actor en el porcentaje del ***** , la*



PODER JUDICIAL

*ocupada por el canal que lo atraviesa con un porcentaje de ***** y la esquina localizada al sur con un porcentaje de *****”.*

Dictamen que valorado en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, es ineficaz para acreditar la acción intentada por la parte actora consistente en la división de la propiedad que ampara la escritura pública número *****, ello en virtud que no existe identidad entre el bien inmueble que ampara el documento base de la acción con el bien inmueble en el que realizó el levantamiento topográfico el perito designado por el juzgado, en virtud que del levantamiento topográfico realizado por el perito se desprende que la superficie del bien inmueble es de *****, con las siguientes medidas y colindancias: Al **Norte**: En 51.10 mts con propiedad particular; Al **Suroeste**: en 127.86 mts con *****; Al **Oriente**: en 116.90 mts con *****, las cuales no son coincidentes con el documento base de la acción, tal y como lo expone en el cuadro comparativo que realiza el perito, del cual se desprende que las superficie, medidas y colindancias según la escritura *****, de fecha *****, es de *****, con las siguientes medidas y colindancias: Al **Norte**: en 48.00 mts con *****; Al **Sureste**: en 112.00 m²; al **Suroeste**: en 102.00 mts con *****; de lo anterior resulta evidente que las medidas y colindancias según el citado documento base de la acción no son coincidentes con el levantamiento topográfico realizado por el perito del juzgado, además entre la superficie del predio a dividir que ampara la escritura *****, de *****, y la superficie del levantamiento topográfico existe una diferencia de *****; es decir, en el levantamiento topográfico la superficie es mayor a la que ampara la escritura pública *****, de fecha *****, inclusive como el mismo perito lo refiere al dar respuesta a la pregunta cuatro



PODER JUDICIAL

que **es inexistente la coincidencia en medidas, sin que pase desapercibido que el propio perito refiere que las colindancias Suroeste y Sureste rebasan el 10% permitido de tolerancia;** por otra parte a criterio de esta juzgadora no se encuentra justificado que el predio a dividir haya aumentado en su superficie por las causas que expone el perito al dar respuesta a la pregunta cinco, dado que las causas que expone el perito consistentes en que el ***** ha sufrido modificaciones en su lotificación, debido a la apertura de vias de comunicación, calles, carreteras, ya que conforme a la lógica al aperturar calles, carreteras, vías de comunicación, trae como consecuencia que los predios se reduzcan en su superficie, no que aumenten como en el caso asevera el perito del juzgado; por otra parte la respuesta que da a la pregunta **seis** se contradice con la respuesta que dio en la pregunta **cuatro**, dado que en la respuesta a la pregunta seis sostiene que conforme a la escritura ***** , de fecha ***** , solo se estipuló que la fracción motivo de la compraventa le corresponde un porcentaje de ***** del inmueble identificado como: ***** , **sin especificar medidas, colindancias y superficie**, por lo que asienta las medidas, colindancias y superficies obtenidas en campo el lote en su totalidad; empero, dicha respuesta se contradice con la respuesta que dio en la pregunta cuatro, en la que hace un cuadro comparativo de las medidas, colindancias y superficie según la escritura ***** , de fecha ***** , como se aprecia en la siguiente cuadro y que obra a fojas 70 de los autos del expediente que nos ocupa:

Superficie y colindancias según la escritura 59,552 de fecha 8 de diciembre del 2001.	Medidas y colindancias según el levantamiento topográfico.	Diferencias.
Superficie 2,448 M2	Superficie 2,987 M2	Menos 539 M2
Medidas y colindancias	Medidas y Colindancias	
Al Note: En 48.00 mts con lote treinta y uno.	Al Norte: En 51.10 mts con propiedad particular	Menos 3.10 ml



PODER JUDICIAL

Al Sureste: En 112.00 mts con carretera Cañera a Zacatepec.	Al Sureste: En 127.86 mts con carretera federal Zapata Jojutla	Menos 15.86
Al Sureste: En 102.00 mts con *****.	Al Oriente: en. 116.90 Mts con calle Lázaro Cárdenas.	Menos 14.90 ml.

Además la respuesta que dio a la pregunta seis es contraria a la verdad jurídica que obra plasmada en la escritura ***** , de fecha ***** , ya que de dicho instrumento en la cláusula PRIMERA establece: *"EL SEÑOR ***** , CON EL CONSENTIMIENTO DE SU COPROPIETARIO LA SEÑORA ***** , VENDE A LA SEÑORA ***** , QUIEN ADQUIERE EL SETENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y OCHO POR CIENTO DE LOS DERECHOS DE COPROPIEDAD SOBRE EL ***** , CON SUPERFICIE Y LINDEROS QUE SE RELACIONAN EN EL ANTECEDENTE PRIMERO DE ESTA ESCRITURA Y QUE SE TIENEN POR AQUÍ REPRODUCIDOS COMO SI A LA LETRA SE INSERTASEN..."*, al trasladarnos al antecedente primero se advierte que el predio objeto de la compraventa tiene como superficie ***** y las siguientes medidas y colindancias: Al **Norte**: en 48.00 mts con *****; Al **Sureste**: en 112.00 m²; al **Suroeste**: en 102.00 mts con *****; de ahí que se estime que contrario a lo que sostiene el perito no hay identidad entre el bien inmueble que ampara la escritura pública ***** , de ***** , con el bien inmueble en el que el perito realizó el levantamiento topográfico, ya que no hay coincidencia en la superficie, medidas y colindancias.

De todo lo anterior, se concluye que **no resulta concordante** la superficie que pretende dividir la parte actora



PODER JUDICIAL

con la realidad procesal que emerge de actuaciones, pues de acuerdo con los hechos de su demanda, ésta refiere que adquirió una superficie de *****, el cual representa una superficie de setenta y nueve punto cincuenta y ocho por ciento de los derechos de copropiedad *****, sobre el *****; sin embargo, del documento base de la acción se desprende que la superficie total del inmueble es de *****, por lo que el equivalente a 79.58% es una superficie de ***** y no como lo sostiene la parte actora ***** o *****, **al pretender que se divida la propiedad y le correspondan los derechos de ***** , ya que dicha superficie no es acorde a la verdad jurídica plasmada en el documento base de la acción.**

Habida cuenta que de acuerdo con el contenido del antecedente **I**, de la Escritura Pública número ***** de fecha *****, se desprende que la superficie del inmueble identificado como: *****, es de *****, de los que atentó con la cláusula **PRIMERA**, de la referida Escritura, la parte actora adquirió el *****, no así que, adquirió una superficie de *****, como lo refiere.

Además de lo anterior, no pasa desapercibido que de acuerdo con el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha *****, el *****, del cual son copropietarias ***** y *****, tiene una superficie de *****.

Por lo anteriormente expuesto, esta autoridad determina negarle valor probatorio a los dictámenes emitidos por el **Ingeniero ******* y el **Arquitecto Aurelio Toledo Velazco**, ello en virtud que las conclusiones de los hechos afirmado por los peritos en mención son inverosímiles, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y la crítica lógica de los dictámenes, éstos no son convincentes, para que



PODER JUDICIAL

esta autoridad este en condiciones de otorgarle la certeza indispensable para adoptarlos como fundamento propio para emitir el presente fallo.

Por lo anteriormente expuesto, esta Juzgadora considera que los hechos descritos en los dictámenes no son congruentes, con la superficie, medidas y colindancias del documento base de la acción consistente en la Escritura Pública número ***** y no producen convicción probatoria para tener por acreditada la acción de **División de Cosa Común**, incoada por la actora ***** o *****, en contra de *****, en los términos propuestos.

V. GASTOS Y COSTAS. Toda vez, que la presente resolución es meramente declarativa, no ha lugar a la condena de gastos y costas, y cada una de las partes se hará cargo de las que haya realizado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos **96, 105, 106, 504, 505** y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se,

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora *****, quien también usa el nombre de *****, **no acreditó** la acción de **División de Cosa Común**, que ejerció en contra de *****, en consecuencia;

TERCERO. Se **declara improcedente la acción de División de Cosa Común** ejercitada por *****, en contra de *****.

CUARTO. Toda vez, que la presente resolución es meramente declarativa, no ha lugar a la condena de gastos y



PODER JUDICIAL

costas, y cada una de las partes se hará cargo de las que haya realizado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Ciudadana Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **NORMA PATRICIA MARTÍNEZ SALAS**, con quien legalmente actúa y da fe.

MCC/LMFC