

Jojutla, Morelos; a treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **114/2020-5**, formado con motivo del **Recurso de APELACIÓN** interpuesto por la parte demandada *********, en contra de la **sentencia definitiva** de fecha **veintidós de octubre de dos mil veinte**, dictada por la **Juez Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos**, residencia en Zacatepec, Morelos; en los autos del Juicio **Sumario Civil, sobre división de cosa común** promovido por ********* contra *********, **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS**, en el expediente **309/2019** y;

R E S U L T A N D O S :

1. Con fecha *veintidós de octubre de dos mil veinte*, la **Juez Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos**, dictó la sentencia definitiva materia de la impugnación, al tenor de los puntos resolutivos siguientes:

“PRIMERO.- Este Juzgado Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de

Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía es la procedente en términos de lo expuesto en el considerando I y II de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *****, sí acreditó la acción de extinción de copropiedad que ejercitó en contra de *****, quién si bien contesto la demanda lo hizo de manera extemporánea, declarándose la rebeldía, en atención a los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara la EXTINCION de la copropiedad habida entre las ciudadanas *****, respecto del bien inmueble ubicado en lote número noventa y nueve, ubicado en la Primera Sección de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, Avenida Circunvalación, correspondiente al Municipio de Jojutla, Morelos.

CUARTO.- Se acredita que el bien inmueble objeto de la copropiedad admite cómoda división;(sic) En consecuencia, se condena a la demandada ***** a la división de la cosa común respecto del bien inmueble ubicado en lote noventa y nueve, ubicado en la Primera Sección de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, Avenida Circunvalación, correspondiente al Municipio de Jojutla, Morelos.

QUINTO.- Por lo tanto, dicho predio queda dividido de la siguiente manera, la fracción uno para la actora *****y la fracción dos para la demandada *****, fracciones que fueron precisadas en el considerando IV de la presente resolución; (sic) En consecuencia a lo anterior determinado, a costo de las partes deberán de efectuar los trabajos para su división material así como también, se ordena por conducto del actuario adscrito a este Juzgado, poner en posesión física y material tanto de la parte actora como de la demandada del predio dividido, esto de acuerdo a la

partición decretada en líneas que preceden.

SEXTO.- Se absuelve a la parte demandada ***** del pago de gastos y costas: debiendo cada una sufragar las erogaciones que hayan realizado durante su tramitación de la presente instancia, por las razones expuestas en el considerando V de la presente resolución.

SÉPTIMO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, gírese atento oficio al DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, anexando copia certificada de la presente resolución, a efecto de que haga la extinción de copropiedad respecto del inmueble ubicado en lote número noventa y nueve, ubicado en la primera sección de los terrenos que rodea la Laguna de Tequesquitengo Avenida Circunvalación, correspondiente al Municipio de Jojutla Morelos, y consecuencia, levante un folio real electrónico de registro independiente para cada uno de los predios divididos.

OCTAVO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, con los insertos necesarios, agregando copia de la misma, remítase oficio al DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS, a efecto de que realice la inscripción de extinción de copropiedad respecto del bien inmueble ubicado en lote número noventa y nueve, ubicado en la Primera Sección de los terrenos que rodean la laguna de Tequesquitengo, Avenida Circunvalación, correspondiente al Municipio de Jojutla, Morelos, y en consecuencia, levante una cuenta catastral independiente para cada uno de los predios divididos.

NOVENO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.”

2. Cabe establecer en este apartado, que la parte demandada interpuso recurso de apelación en contra del auto dictado con fecha

diecisiete de enero de dos mil veinte, cuyo tenor literal, es el siguiente:

“(..)

Jojutla, Morelos, a diecisiete de enero del dos mil veinte.

Visto el escrito de cuenta número 383 signado por ***** en su carácter de parte demandada en el presente juicio, visto su contenido y atendiendo al estado procesal que se encuentran los presentes autos, del cual se desprende que mediante auto de fecha veintitrés de octubre del año dos mil diecinueve, se declaró la rebeldía y por perdido el derecho para dar contestación a la demanda; en consecuencia, no ha lugar a tener por admitidas las pruebas que exhibe mediante el presente escrito, con excepción de las pruebas que la propia Ley establece que se pueden ofrecer fuera del plazo. consistente en: **CONFESIONAL y DECLARACION DE PARTE**, mismas que se admiten con citación de la parte contraria; Por lo que se señalan las **OCHO HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DIA DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE** para que tenga verificativo el desahogo de la audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor, en la cual se desahogaran en forma predominantemente oral; en consecuencia:

Se admite la prueba **CONFESIONAL** a cargo de ***** las mismas se admiten en sus términos, luego entonces cítese por conducto de la Actuaría de este Juzgado, para comparezca ante esta autoridad en forma personal y no por conducto de apoderado legal a absolver las posiciones que previamente sean calificadas de legales, el día y hora señalado en líneas que anteceden con el apercibimiento que en caso de no comparecer sin justa causa, será declarado confeso de las posiciones que previamente hayan sido calificadas de legales; de igual forma, requiérase al oferente de la prueba que en caso de no

presentar el pliego de posiciones antes de la audiencia o no comparezcan sin causa justificada a articular posiciones, se declara desierta dicha probanza.

La **DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo de *********, a quien se deberá citar, a efecto de que comparezca el día y hora señalado en forma personal y no por conducto de apoderado legal a contestar el interrogatorio que se le formule; asimismo y atendiendo que la declaración de parte la cual en lo conducente sigue las reglas de la prueba testimonial tal y como lo prevé el artículo 333 del código antes invocado, se apercibe a la actora que en caso de incomparecencia ante este juzgado de manera injustificada se le impondrá una multa de **DIEZ Unidades de Medida de Actualización**; así también se apercibe al oferente de la prueba que en caso de que no exhiba ante este Juzgado el interrogatorio con anticipación a la fecha de la audiencia y no concurra a ella, se tendrá por desierta la presente probanza.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 90, 148, 414 y 432 del Código Procesal Civil en vigor.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”

3. Inconforme con la sentencia y auto ya identificados, la parte demandada interpuso los recursos de apelación respectivamente, los que fueron admitidos en el efecto devolutivo y preventivo, al haberse deducido por la inconforme, dentro de los cinco días siguientes al de la notificación de la sentencia (folio 581 del expediente original); así como con posterioridad al auto que le desechara las pruebas, (folio 363 del expediente de origen) los que se ordenaron substanciar en los

términos de Ley, cumpliendo la requerida con la expresión de sus agravios dentro del plazo legal de los diez días, y en los que se aprecia la reiteración de la preventiva, quedando los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo.

4. Mediante resolución de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, dictada por esta Sala del Segundo Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, se resolvió el recurso de apelación preventiva en contra del auto de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, mediante el cual se modificó el citado auto dictado por la Juez Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, quedando en los siguientes términos:

“(…)
(...)

Visto el escrito de cuenta número 383 signado por ***** en su carácter de parte demandada en el presente juicio, atento a su contenido y atendiendo al estado procesal que se encuentran los presentes autos, del cual se desprende que mediante auto de fecha veintitrés de octubre del año dos mil diecinueve, se declaró la rebeldía y por perdido el derecho para dar contestación a la demanda; en consecuencia, y dado que se apersonó a juicio en la audiencia de Conciliación y depuración, ha lugar a entrar al estudio de su admisión o desechamiento, en consecuencia se procede a proveer sobre las mismas (...)

La marcada con el número **2)**, del escrito que se provee consistente en la **PERICIAL EN MATERIA VALUACIÓN y ARQUITECTURA**, probanza que versara sobre los puntos propuestos por la oferente de tal medio probatorio, se tiene por designado como perito de su parte al **arquitecto *******, a quien se le deberá hacer saber su nombramiento por conducto de la oferente de la prueba para que dentro del plazo de **tres días** comparezca ante la Sala del Segundo Circuito para la aceptación y protesta del cargo conferido a su favor; debiendo instruirle sobre la cuestión que es objeto de la prueba, apercibido que en caso no comparecer dentro del plazo concedido a aceptar y protestar el cargo conferido, se tendrá por perdido su derecho para designar perito y la prueba pericial se perfeccionara con el dictamen del perito que designe esta alzada; de igual forma requiérase a la parte contraria para que en el plazo de **tres días** después de la legal notificación del presente auto; manifiesten si desean adicionar puntos a los que enuncia la oferente de tal prueba pericial, así mismo se les requiere para que designe perito de su parte en la materia antes referida, dentro del mismo plazo, apercibiéndole que en caso de no designar perito de su parte, la prueba pericial en comento se perfeccionara con el solo dictamen del perito designado por el Juzgado; se designa como perito del Juzgado al arquitecto *********, a quien se le deberá hacer saber su nombramiento para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido a su favor; por conducto de la actuario adscrita a esta Sala en los números telefónico que se encuentran registrados en las listas de peritos de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, para que dentro del plazo de **tres días** comparezca ante la Sala del Segundo Circuito para la aceptación y protesta del cargo conferido a su favor; debiendo instruirle sobre la cuestión que es objeto de la prueba, apercibido que en caso no comparecer dentro del plazo concedido a

aceptar y protestar el cargo conferido, se hará acreedor a una de las medidas de apremio que establece la ley de la materia. Se procede a admitir la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, marcada con el número **4)** del escrito de ofrecimiento de pruebas, misma que versará sobre los puntos propuestos, señalándose para tal efecto las, **NUEVE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA TREINTA DE DICIEMBRE, DEL AÑO EN CURSO** la cual se deberá desahogarse por conducto de la Magistrada Ponente con asistencia del Secretario de Acuerdos, y de los peritos designados por la partes, así como el designado por esta Sala, en el domicilio señalado para tal efecto, previa citación de las partes con el apercibimiento a los peritos designados que en caso de incomparecencia se le aplicara una multa de cincuenta días UMAS. Sin perjuicio de aplicar otra sanción más eficaz. .

Se admite el **RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO**, marcado con el incisos **5)**, consistente en la carta de fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho, a cargo de *********, se le cita para que comparezca a las **ONCE HORAS CON TREINTA MINUTOS** del día **TREINTA DE DICIEMBRE** del año en curso para que comparezca de manera personal y no por conducto de apoderado legal, ante esta Sala del Segundo Circuito, debiendo comparecer debidamente identificada mediante identificación oficial vigente, por lo tanto, cítese a la misma por conducto del actuario judicial adscrito a este tribunal de alzada, apercibiéndole que en caso de que no comparezca sin justa causa se les tendrá por reconocido el documento de que se trata; en virtud que sigue las reglas de la prueba confesional al provenir dicha documental de una de las partes.

Se admite las probanzas marcadas con los números **6** y **7** del escrito que se provee, con el contenido de las mismas dese vista a la parte contraria para que dentro del plazo de **tres días** manifieste lo que a su derecho corresponda.

Por cuanto a la prueba **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, así como la **Instrumental de actuaciones** las mismas se desahogan por su propia y especial naturaleza.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 90, 148, 414, 432, 443, 458, 459, 460, 466, 493 y 498 del Código Procesal Civil en vigor.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”

4. Por lo que, una vez admitidas las pruebas ofertadas por la parte demandada, se señaló día y hora para el desahogo de las mismas, ante este órgano jurisdiccional; desahogándose el día cinco de marzo del presente año, la inspección judicial ofertada por la parte demandada en el inmueble motivo de la disolución de la copropiedad, asimismo, con esa misma fecha se desahogó el reconocimiento de documento, a cargo de la parte actora *****y de igual forma en esa fecha, se tuvo a los perito designado por la parte demandada y el designado por esta Sala, exhibiendo sus respectivos peritajes en valuación y arquitectura, los cuales fueron ratificados ante la presencia judicial.

5. El trece de mayo de dos mil veintiuno, por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes, para oír la sentencia respectiva, respecto del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor siguiente:

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

I. Competencia. Esta Sala del Segundo Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y II, 41, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y los artículos 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil para nuestra Entidad Federativa.

II. De la Resolución Impugnada: Sentencia definitiva de fecha **veintidós de octubre de dos mil veinte, emitido por la Juez Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos.**

III. Oportunidad del Recurso.- Es pertinente analizar si el recurso interpuesto es el idóneo y oportuno; y esto es así en atención a que la inconforme tuvo conocimiento del contenido de la resolución **de veintidós de octubre de dos mil veinte**, el día **veintiseis de octubre del año en cita**, como se advierte de la notificación personal realizada por conducto de

persona autorizada de la parte demandada¹; por lo que el plazo para interponer el recurso relativo comprendió los días **veintisiete de octubre al tres de noviembre del presente año**, y en la especie el medio de impugnación se hizo valer el día **veintinueve de octubre del multicitado año**; por ello se considera que el recurso fue interpuesto dentro del plazo legal de cinco días, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 534 Fracciones I² del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

IV. Génesis del Juicio.- Previamente al análisis de los agravios propuestos por la parte recurrente, se estima conveniente, conocer la génesis de la contienda; lo que se logra mediante la relatoría siguiente:

1.- *********, en la vía Sumaria Civil sobre división de cosa común, demandó de *********, las siguientes prestaciones:

*“De la C. ***** reclamo lo siguiente:*

A) La extinción y liquidación de la copropiedad respecto del bien inmueble identificado como lote número 99, ubicado en la primera

¹ Visible a foja 577 del expediente principal

² Artículo 534. PLAZO PARA INTERPONER APELACION. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva...

sección de los terrenos que rodean la laguna de Tequesquitengo, Avenida Circunvalación correspondiente al municipio de Jojutla, Morelos.

*B) Como consecuencia de prestación que antecede, reclamo la división de la Cosa Común, de conformidad con las escrituras públicas número 26472 de fecha 23 de septiembre de dos mil cinco, otorgada ante la fe del notario número uno de la octava demarcación notarial del estado de Morelos con número de registro 29 a foja 57, del libro 718, volumen II, sección primera de fecha 29 de marzo del 2006, con número de folio real 383390-1, así como la escritura pública *****, página 93 volumen 423 (romano) de fecha 23 de julio del 2011 pasada ante la fe del notario público número nueve del patrimonio inmobiliario federal de la ciudad de Cuernavaca Morelos, quedando inscrita bajo el folio real *****y que se identifica con número de cuenta ******

C) El pago de gastos y costas que genere la tramitación del presente juicio, hasta su total terminación.

Del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos demando:

A) Como consecuencia de la extinción de la copropiedad respecto el bien identificado como lote número 99, ubicado en la primera sección de los terrenos que rodean la laguna de Tequesquitengo, avenida circunvalación correspondiente al Municipio de Jojutla Morelos, reclamo la inscripción se dicha declaración judicial y por consecuencia la creación de un folio real electrónico de registro independiente para cada uno de los predios divididos.

Del Director de Predial de Catastro del Municipio de Jojutla, Morelos demando:

A) Como consecuencia de la extinción de la copropiedad respecto el bien identificado como lote número 99, ubicado en la

primera sección de los terrenos que rodean la laguna de Tequesquitengo, avenida circunvalación correspondiente al Municipio de Jojutla Morelos, reclamo la inscripción se dicha declaración judicial y por consecuencia la creación de una cuenta catastral independiente para cada uno de los predios divididos...”

2. En consecuencia de lo anterior, se admitió la demanda en los términos precisados mediante auto de fecha dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, ordenándose emplazar legalmente a *********, **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS**, para que comparecieran a juicio en defensa de sus intereses, y otorgaran contestación a la demanda entablada en su contra; por auto de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la demandada *********, en virtud, que su escrito de contestación fue extemporáneo; asimismo por auto de fecha cinco de noviembre del año

próximo pasado, se tuvo al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, dando contestación a la demanda entablada en su contra y finalmente por auto dictado en diligencia de fecha trece de noviembre del año en cita, se declaró la contumacia en que incurrió el demandado Director de Predial y Catastro del Municipio de Jojutla, Morelos, asimismo se señaló día y hora para la audiencia de conciliación y depuración.

3. El día nueve de enero de dos mil veinte, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y depuración, a la cual comparecieron la parte actora, así como la demandada *****, abriendo el juicio a prueba por el término común de cinco días; medios probatorios que fueron admitidos por autos diversos de fecha catorce y diecisiete de enero de dos mil veinte, este último auto motivo del recurso de apelación preventivo que se procederá a su estudio en virtud a la negativa de la admisión del total de las pruebas ofertadas por la parte demandada.

4. El día diecinueve de febrero del multicitado año, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, desahogándose las pruebas que se encontraban preparadas, señalándose nuevo día y hora para

la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos; la cual tuvo verificativo el veintitrés de septiembre de dos mil veinte, por lo que una vez formulados los respectivos alegatos, se citó para oír sentencia, para lo cual el *veintidós de octubre de dos mil veinte*, la Juez Natural emitió la resolución materia de esta Alzada; en la que se declaró la procedencia de la acción en el Juicio sobre división de cosa común; pieza procesal que se constituye en el objeto del presente recurso de apelación, el que se resuelve al tenor siguiente:

V. De la semántica de Agravios. Al respecto, el Diccionario de la Real Academia de la lengua española define como agravio jurídico al: *“daño o perjuicio que el apelante expone ante el juez superior por habersele irrogado una norma y/o derecho por una sentencia inferior.”*

Bajo estas consideraciones, nuestra ley adjetiva de la materia establece en el artículo 537, lo siguiente:

“De los agravios. La expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y las leyes, interpretación jurídica o principios generales de

Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación.

De la misma manera podrá ser motivo de agravio el que en la sentencia se haya omitido estudiar alguno de los puntos litigiosos o de los medios de prueba rendidos, o que la resolución no sea congruente con las pretensiones y las cuestiones debatidas en el juicio. También deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento. Además, en el escrito de expresión de agravios, deberá indicarse si el apelante ofrecerá pruebas, y los puntos sobre los que versarán, con sujeción a lo que previene el artículo 549 de este Código...”

Finalmente, nuestro máximo Tribunal de Justicia Federal se ha manifestado al respecto refiriéndose al “Agravio” como: *precepto o preceptos legales violados o inexactamente aplicados, explicando en qué consiste tal violación o inexacta aplicación y cuál es la parte del fallo que lo causa.*

VI. Agravios.- Ahora bien, por otra parte, aun cuando no se advierte que exista disposición legal que imponga como obligación para este Tribunal que se transcriban los conceptos de violación, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, sin embargo, no existe

prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del Tribunal realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad que efectivamente se hayan hecho valer, por lo que se procede a transcribir a la letra los mismos.

“...*****, mexicana por nacimiento, en plenitud de mi capacidad de ejercicio, ante usted respetuosamente comparezco a exponer:

En términos de lo ordenado por auto de 3 de noviembre de 2020 dictado por la Juez Primero de lo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, proveído que fue notificado el pasado 5 de noviembre y por el cual se me ordenó ocurrir dentro del término de diez días ante esa H. Superioridad a expresar los agravios que en mi concepto me causa la sentencia definitiva de 22 de octubre de 2020, comparezco en los siguientes términos:

PLAZO PARA EXPRESAR AGRAVIOS

El plazo de diez días que establece el artículo 536 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, transcurren del 6 al 20 de noviembre, habida cuenta que los días 7, 8, 14 y 15 de noviembre son sábados y domingos y el lunes 16 de noviembre es inhábil por disposición oficial 1 .

CONTINUACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

En legales tiempo y forma, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 534 fracción I, 535, 536, 537, 541 fracción V, 545 fracción II, 546, 548, 549 fracción II, 550 y 606 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, continúo el recurso de apelación que hago valer en contra de la sentencia definitiva dictada por la Juez Primero de lo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos el 22 de octubre de 2020 en el juicio citado al rubro y que me fue notificada el pasado 26 de octubre.

ACLARACIÓN PREVIA

Hago del conocimiento de sus Señorías que contrariamente a lo que señaló la señora ***** que es mi madre y actora en este juicio, siempre

he buscado solucionar cualquier cuestión que se relacione con el inmueble ubicado en el lote 99 de la primera sección de los terrenos que rodean el lago de Tequesquitengo, avenida circunvalación, correspondiente al municipio de Jojutla (en adelante "el inmueble") que *****y ***** padres de mi Madre y Abuelos maternos míos, nos donaron proindiviso y en partes iguales.

1 Conforme al artículo 88 del Código Procesal Civil y el artículo 74 fracción VI de la Ley Federal del Trabajo que establece que el tercer lunes del mes de noviembre será inhábil, como es el caso del 16 de noviembre de 2020.

Mis Abuelos nunca abordaron una cuestión así, pues gozaban plenamente de esta propiedad en la que pasaron sus últimos días y la disfrutaron en conjunto con nosotras y de forma completa.

Como lo sabe la actora, después de que murieron mis Abuelos, en conjunto, quisimos conservar la propiedad y, para ello, nos pusimos de acuerdo para establecer las condiciones en que podríamos hacerlo, pactando que ella viviría en la parte inferior del inmueble, es decir, en la zona y lugar en donde se ubica el Búngalo que ella había remodelado, y que yo tendría que arreglar la casa principal que se encontraba en estado de deterioro por el uso, y conforme a lo que acordamos, le di mantenimiento e hice las reparaciones del caso.

No es suficiente señalar que se tiene la intención de dar por terminada la copropiedad como lo señala la actora, sino que tiene la carga de probar que no existe limitación a la división de la cosa, probar que el dominio es divisible y que existe la cómoda división ya que de lo contrario la acción de división es improcedente. Ante ello, la ley establece diversos causes para tal fin, a través de un acuerdo entre las partes, o bien, mediante la venta del bien en su integridad, para que el precio que se obtenga se divida entre los codueños.

Como se expone en este recurso, no obstante que no procede la acción de división propuesta por la actora, en la sentencia que se impugna se forzó tal supuesta división concediendo una ventaja indebida a la actora, quien como resultado de la condena obtendría un beneficio indebido al apoderarse de una fracción asignada por el perito que designó la juez de instancia, en la que se ubica la casa que posee la actora y en la que curiosamente existiría un acceso, la alberca, la fosa de deshidratación, el inmueble que posee y áreas comunes con un valor mayor a la fracción que se me pretende asignar en la que no existe nada de lo anterior, todo ello en contra de las constancias de autos, sin la práctica de la inspección judicial que

se solicitó para constar lo anterior, en contra del texto expreso de los artículos 1076 y 1077 del Código Civil para el Estado de Morelos, con supuestas opiniones de autoridades administrativas que carecen de jurisdicción para determinar la división de la copropiedad y con el beneplácito de la juez de instancia y del perito que ella designó. ¡Así las cosas!

Como se expone en este recurso, la división decretada no es viable, pues el bien no es susceptible de partición material en sus múltiples instalaciones y bienes que le integran, no existiría similitud de características de las fracciones resultantes y tales fracciones no serían siquiera parecidas, alterando su naturaleza y finalidades en detrimento de su valor y funcionalidad, razón por la que el estudio que habrá de hacerse en esta instancia necesariamente deberá concluir en que la acción es improcedente en tanto que carece de los elementos de procedibilidad para su ejercicio.

AGRAVIOS EN CONTRA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA Y DE LAS VIOLACIONES COMETIDAS EN EL PROCEDIMIENTO QUE TRASCENDIERON AL RESULTADO DEL FALLO

Como lo anuncié en mi escrito del pasado 29 de octubre en el que hice valer el recurso de apelación, tanto la sentencia definitiva del juicio, como las violaciones cometidas durante el procedimiento me causan agravio.

CONCEPTOS DE AGRAVIO POR VIOLACIONES A LAS LEYES Y A LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO

Previamente a expresar los agravios que me causa la sentencia definitiva de 22 de octubre de 2020 expreso, en primer lugar, los conceptos de agravio que corresponden a la violación de las formalidades esenciales del procedimiento y de las normas que lo rigen, como es el caso de: (i) el auto de 4 de noviembre de 2019 que ilegalmente se desechó in límine el incidente de nulidad de actuaciones por falta y defecto en el emplazamiento que hice valer, es decir, sin substanciar y sin decidir el incidente, contra el que no se admite recurso, así como: (ii) en contra del auto de 17 de enero de 2020 que ilegalmente desechó en mi perjuicio las pruebas que ofrecí y en contra del que, en términos de lo dispuesto por los artículos 535 y 545 del Código adjetivo en cita, hice valer recurso de apelación de tramitación preventiva.

Lo anterior ha trascendido al resultado de la sentencia definitiva, en tanto que ahí se afirma que me constituí en rebeldía lo que no se hubiera considerado de haberse substanciado el incidente de nulidad que hice valer.

En cuanto al ilegal desechamiento de las pruebas, ello también trascendió al resultado de la sentencia

definitiva porque ilegalmente se ordenó la división material del inmueble de mi propiedad y en copropiedad, sin desahogarse las pruebas periciales en valuación y arquitectura, y de inspección que ofrecí del inmueble sub lite.

Como lo podrán observar sus Señorías, la juez de instancia determinó la existencia de una supuesta cómoda división y, por ende, de una supuesta partición material sin visitar el inmueble que nunca conoció y que no inspeccionó y con base en el supuesto dictamen del perito designado por el juzgado que no consideró los elementos técnicos y legales de esa supuesta cómoda división ilegalmente decretada.

Son patentes tales violaciones a las leyes del procedimiento, al sostener que la rebeldía decretada permite que se dicte una sentencia en la que por voluntad de la parte actora y del perito designado por el juzgado se admite la partición del bien en copropiedad, pero sin analizar, aún de oficio, que los elementos de esa acción son infundados porque la consecuencia no es que se divida un inmueble que no admite esa cómoda división, sino que se proceda a su venta.

Por lo anterior, a continuación expreso los agravios que corresponden a tales violaciones a las leyes del procedimiento:

PRIMERA VIOLACIÓN PROCESAL

AGRAVIOS EN CONTRA DEL AUTO DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2019 QUE DESECHÓ EL INCIDENTE DE NULIDAD

En el auto de 4 de noviembre de 2019 se desechó in límine el incidente de nulidad de actuaciones por falta y defecto en el emplazamiento que hice valer, es decir, sin substanciar y sin decidir el incidente, contra el que no se admite recurso, lo que me causa el agravio que expreso a continuación.

En el auto impugnado se decidió desechar el incidente sin substanciarlo, lo que es ilegal, en tanto que debió admitirse a trámite y ordenar el desahogo de pruebas y de las constancias de autos lo que es suficiente para revocar el auto y ordenar la reposición del procedimiento. Como sea, se arguye que la fe pública actuarial relativa a la diligencia de emplazamiento no puede impugnarse a través del incidente y que ello quedó convalidado, todo lo cual es infundado, pues se aparta de la litis del incidente de nulidad.

El artículo 93 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos establece:

"Artículo 93.- Nulidad de actuaciones, Las actuaciones serán nulas cuando carezcan de alguna de las formalidades o requisitos legales, de manera que por esa falta quede sin defensa cualquiera de las partes, o cuando en ellas se cometan errores graves y cuando la Ley

expresamente lo determine; pero no podrá ser invocada esa nulidad por la parte que dio lugar a ella, o que intervino en el acto sin hacer la reclamación correspondiente. La nulidad de actuaciones deberá reclamarse en la actuación subsiguiente en que intervenga la parte que la pida, pues de lo contrario, quedará convalidada de pleno derecho, con excepción de la nulidad por falta o defecto en el emplazamiento.

De la demanda, que será incidental, se dará vista a la contraparte por el plazo de tres días y el Juez resolverá dentro de los tres días siguientes.

La sentencia que se dicte determinará el alcance de la nulidad respecto de las actuaciones que se hayan realizado dentro del juicio, con posterioridad a la afectada de nulidad.

En tratándose de nulidad por defecto de emplazamiento, el incidente se substanciará con suspensión del procedimiento.

En todos los demás casos, la demanda de nulidad de actuaciones no suspenderá el procedimiento. "

El artículo invocado establece que la nulidad por falta o defecto en el emplazamiento podrá reclamarse y subsanarse en cualquier tiempo, ya que se trata de un presupuesto procesal indispensable.

Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, el criterio que a continuación transcribo:

EMPLAZAMIENTO EN EL EXTRANJETO, LA VIOLACIÓN COMETIDA EN EL, DA LUGAR A LA REPOSICIÓN DEL PROCEDIMIENTO. Cuando el emplazamiento de la demanda deba hacerse en el extranjero y se omite ampliar el término para su contestación, atendiendo a las distancias y a la mayor o menor facilidad de las comunicaciones, de acuerdo con el artículo 134 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se violan las leyes del procedimiento, razón por la que procede su reposición.

La materia del incidente planteado es la deficiencia de la juez de instancia en ordenar el emplazamiento en mi domicilio y concederme el plazo legal completo por razón de la distancia para contestar la demanda. La actuación de la juez de instancia al ordenar el emplazamiento sin conceder ese plazo adicional es ilegal y el incidente era el medio de impugnación idóneo para combatirlo, razón por la que el auto de 4 de noviembre de 2019 fue ilegal al desecharlo in limine sin analizar la litis planteada en el incidente y al referirse a cuestiones que nada tienen que ver con lo planteado.

El supuesto emplazamiento se hizo de forma ilegal, ya que no se hizo en mi domicilio ubicado en la Ciudad de México y tampoco se hizo correctamente en la fecha a la que se refiere la certificación que se contiene en el auto de 23 de octubre de 2019, es

decir, que el plazo corrió supuestamente del 15 al 21 de octubre de 2019, pues los documentos se entregaron de forma incompleta a la señora ***** quien dijo ser empleada del lugar y quien posteriormente me localizó y me indicó que le habrían entregado las constancias de esa forma y no en mi domicilio.

Consta en autos que mi domicilio se ubica en la Ciudad de México y no en esta jurisdicción o en el Estado de Morelos, y es en la Ciudad de México, en donde se debió de realizar el emplazamiento, tal y como lo establecen los artículos 129 fracción I y 131 del código adjetivo. Tan es así que la parte actora reconoció, en su escrito de demanda, que mi domicilio es el ubicado en ***** en la Ciudad de México", razón por la que solicitó a la juez se girara exhorto, como de hecho se hizo. La parte actora solicitó lo anterior, en virtud de que sabe que no vivo en el domicilio objeto de la controversia, sino que vivo y trabajo en la Ciudad de México. Esa era la materia del incidente que no fue resuelta por la juez de instancia.

Es preciso señalar que el domicilio en que se hizo la notificación es el que corresponde al inmueble sub lite y que es el domicilio de la actora, más no el mío.

La juez de instancia sustentó el desechamiento del incidente de nulidad de actuaciones bajo la premisa de que la diligencia de emplazamiento fue realizada en inmueble materia de la litis ubicado en, lote ***** que rodean el lago de Tequesquitengo, correspondiente al municipio de Jojutla el cual, como se ha dicho y demostrado en autos, no es mi domicilio, no es ahí el lugar en donde vivo ni trabajo, a diferencia de mi madre, actora en este juicio. Por lo cual resulta inaudito e ilegal que se haya realizado el emplazamiento en un lugar diferente a mi domicilio, a más de ciento cuarenta kilómetros de distancia del lugar en donde realmente vivo y trabajo.

La primera notificación en un domicilio erróneo es un error graves y fundamental en la observancia del debido proceso que actualiza la hipótesis establecida en el artículo 93 antes transcrito y me causa un agravio irreparable, dado a que se violaron mis derechos fundamentales de audiencia, de legalidad y a la tutela judicial efectiva con lo que se me ha dejado en total y absoluto estado de indefensión e incertidumbre jurídica.

El plazo concedido por la juez, el lugar en el que ilegalmente se practicó el emplazamiento no cumplieron con las formalidades esenciales del procedimiento, tales como que se hiciera de forma personal con el interesado. Asimismo, se hizo de forma incorrecta y en defecto de lo ordenado en la ley que exige que el emplazamiento se haga en el

domicilio del demandado y que en caso de que no se encuentre se le deje en ese domicilio previo citatorio y sin vive en diversa entidad federativa se le conceda el plazo por razón de la distancia para que pueda dar oportuna contestación a la demanda.

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 93 y 149 fracción V del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos deberá reponerse el procedimiento y ordenarse que el emplazamiento se haga en mi domicilio en la Ciudad de México y se me conceda además del plazo de cinco días para contestar la demanda, más el plazo que por razón de la distancia corresponde, en virtud de que mi domicilio se encuentra fuera de la jurisdicción de esa jurisdicción.

SEGUNDA VIOLACIÓN PROCESAL

AGRAVIOS EN CONTRA DEL AUTO DE 17 DE ENERO DE 2020 QUE DESECHÓ LAS PRUEBAS QUE OFRECÍ

Para el remoto supuesto de que la violación procesal anterior se declare improcedente o infundada, en todo caso el auto de 17 de enero de 2020 que me desechó pruebas causa en mi perjuicio los siguientes agravios:

Por escrito de 22 de enero de 2020 hice valer recurso de apelación de tramitación preventiva en contra del auto de 17 de enero de 2020 que desechó las pruebas que ofrecí en el presente juicio, Por auto de 23 de enero de 2020 la juez de instancia lo admitió a trámite,

Como se expuso en el escrito de 22 de enero de 2020 en el que hice valer el recurso de apelación de tramitación preventiva y expresé agravios que a continuación reitero, el desechamiento de las pruebas pericial en valuación y arquitectura y de inspección fue ilegal, porque se transgredió en mi perjuicio el derecho procesal de ofrecer y aportar medios de convicción, con lo que se transgredió mi derecho fundamental de audiencia.

La inspección judicial que ofrecí era una prueba pertinente y necesaria para que la juez de instancia se percatara que la división planteada por la actora y que finalmente determinó el perito designado por el juzgado no es posible, porque no corresponde a la cómoda división que establece la ley. Tal división en dos fracciones concluyó, con base en el dictamen del perito designado por el juzgado que es el que la juez de instancia tomó en cuenta en la sentencia definitiva, con la asignación a la actora de los bienes de uso común, tales como la alberca, el drenaje y las principales instalaciones, desapoderándome en la fracción que poseo de esos bienes de uso común y estableciendo la obligación

de construir una entrada independiente por diversa calle. Tal aberración jurídica y material se hubieran evitado si la juez de instancia, mediante el desahogo de la prueba de inspección, y en presencia de las partes y de los peritos, hubiera constatado tales cuestiones.

La prueba pericial era pertinente y necesaria para determinar las hipótesis que corresponden a la cómoda división tales como que sea susceptible de partición material, sin alterar sustancialmente su naturaleza, estableciendo fracciones de igualdad, precio, forma y accesorios inherentes y sin causar detrimento al valor del bien y sin afectar los elementos comunes, porque que de lo contrario no admite esa división al afectar a los conductores.

A continuación se expresan los conceptos de agravio que corresponden a la violación procesal por el ilegal desechamiento de las pruebas pericial y de inspección y que fueron expresados en el escrito de 22 de enero de 2020 conforme a lo ordenado en el auto de 23 de enero siguiente.

Consta en autos que en la audiencia celebrada el 9 de enero de 2020, a la que comparecí de forma personal, la juez de instancia concedió a las partes un término de cinco días para ofrecer pruebas. En la audiencia de conciliación se dijo:

..Atendiendo al estado procesal de los autos se manda a recibir el pleito a prueba por un plazo común para ambas partes, de CINCO DIAS para que lo ofrezcan las partes (sic), mismo que empezará a correr desde el día siguiente que surta sus efectos la publicación del presente auto, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 605 del Código Procesal en Vigor...

Por escrito de 15 de enero de 2020, en tiempo y forma ofrecí la confesional, la pericial en valuación y arquitectura, la declaración judicial de parte a cargo de la actora, la inspección judicial, el reconocimiento de contenido y firma y la documental que obra en autos consistente en la carta de 8 de agosto de 2018 suscrita por la actora. En el auto de 17 de enero de 2020 la juez de instancia afirmó: "...en consecuencia no ha lugar a tenerle por admitidas las prueba (sic) que exhibe mediante el presente escrito, con excepción de las pruebas que la propia ley establece que se pueden ofrecer fuera del plazo..." Es preciso destacar que en el auto impugnado de 17 de enero no se precisa cuál es el fundamento de la determinación.

La determinación que se impugna carece de fundamentación y motivación, es contraria a los preceptos que se invocan y revoca la determinación contenida en la audiencia de 9 de enero de 2020 en la que la a quo concedió un plazo de cinco días a ambas partes para ofrecer pruebas, pues se ha negado la admisión de las pruebas que se

ofrecieron en tiempo y forma, y sólo se han admitido aquellas que se pueden ofrecer en cualquier tiempo, lo que es ilegal.

Si en la audiencia de 9 de enero de 2020, conforme a lo dispuesto por el artículo 605 del Código de Procedimientos Civiles se concedió un plazo de cinco días a las partes para ofrecer pruebas, es ilegal que se diga que las pruebas ofrecidas por el demandado en ese plazo no deben admitirse, pues no existe precepto legal que establezca semejante fundamento.

Aun cuando se diga que se declaró la rebeldía de la demandada, consta en autos que la demandada sí compareció al juicio y que lo hizo contestando la demanda y planteando reconvenición y lo hizo con anterioridad a la audiencia de conciliación, razón por la que no se le puede restringir el derecho de ofrecer pruebas dentro del término probatorio, como se ordenó, sin limitación alguna, en el auto de 9 de enero de 2020,

El derecho de ofrecer pruebas, ejercido dentro del plazo concedido para ello, no puede ser limitado en forma alguna, ya que lo que se persigue en el caso de que el demandado comparezca en cualquier momento del juicio, es que no se dé marcha atrás y se repongan las etapas procesales que hayan sucedido. Tan es así, que la legislación adjetiva establece que cuando comparece el demandado antes de la audiencia de conciliación puede participar en las propuestas de arreglo.

Si la comparecencia del demandado es previa al periodo probatorio no se le puede restringir el derecho de ofrecer pruebas, pues sólo sucede en el caso de que el demandado comparezca dentro del plazo probatorio, caso en el cual tendrá derecho a que se le reciban las pruebas sobre alguna defensa perentoria, sin embargo, se insiste, si la comparecencia ocurrió antes, como es el caso, en la audiencia de conciliación, tienen que admitirse las pruebas.

Como se expuso al ofrecer pruebas, la litis en el presente juicio consiste en dilucidar si el inmueble en copropiedad admite o no cómoda división y, ante ello, es menester que se respete el derecho fundamental de audiencia y se admitan aquellas pruebas ofrecidas por el demandado que compareció antes del periodo de ofrecimiento de pruebas, de hecho, con anterioridad a la audiencia de conciliación.

El artículo 7 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos establece que el juzgador deberá mantener la igualdad entre las partes, sin embargo, la determinación impugnada transgrede ese precepto al prohibir que la demandada tenga la misma oportunidad probatoria que la actora, a la

que por auto de 14 de enero de 2020 le fueron admitidas sus pruebas.

La resolución que se impugna transgrede el artículo 15 del código adjetivo en cita, pues se abstiene de interpretar correctamente las normas del procedimiento y aplicar los principios generales del derecho, con lo que también transgrede el derecho fundamental de tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 17, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Mexicanos al abstenerse de privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales, por cierto, sin fundamento.

La determinación que se impugna transgrede lo dispuesto por el artículo 377 del código adjetivo en cita al desecharme las pruebas que ofrecí en tiempo y forma y que debieron admitirse sin excepción, así como el artículo 382 que establece que ni la prueba en general, ni los plazos, ni los medios de prueba permitidos por la ley son renunciables y el artículo 383 que establece que el tribunal tiene la obligación de recibir las pruebas que presentan las partes, siempre que estén permitida por la ley y se refieren a los puntos cuestionados. En el auto de 17 de enero de 2020 no existe un análisis de la forma en que se ofrecieron las pruebas en este aspecto y que se encuentran relacionadas y se refieren precisamente al punto cuestionado, es decir, si el inmueble en copropiedad admite o no cómoda división,

El artículo 389 del código adjetivo en cita establece que son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos. Así, el tribunal tiene la obligación de admitir las pruebas que ofrezcan las partes en las relatadas condiciones.

Los artículos 394 y 404 del código adjetivo en cita establecen que la prueba pericial procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, técnica, arte o industrial o lo mande la ley, y el 395 establece la posibilidad de ofrecer la inspección judicial relacionándola con los puntos sobre los que debe versar la persona u objeto de reconocimiento y su relación con el punto objeto de debate. En este caso, es necesario el auxilio de los peritos expertos para que el tribunal pueda determinar si el inmueble admite o no cómoda división, tal y como lo expuse al ofrecer las pruebas pericial y de inspección que ilegalmente fueron desechadas. En este caso, existe la necesidad de que se admitan aquellas pruebas que requieran conocimientos técnicos para resolver la cuestión debatida y, desde luego, al juzgador debe hacer la inspección que se ha solicitado para

constatar con los sentidos los hechos que son objeto de la controversia.

La juez de instancia al emitir la sentencia definitiva carece de los elementos objetivos que le hubieran aportado estas dos pruebas, para constatar con los sentidos y a través de la inspección judicial si efectivamente, como lo dice el perito del juzgado, la supuesta cómoda división que sugiere es posible, o como realmente sucedió, una de las dos fracciones propuestas por el perito contiene los bienes de uso común y la otra no.

Esta violación procesal ha trascendido al resultado del fallo, en virtud de que como lo expresé en el escrito de alegatos que exhibí en la junta de peritos del pasado 23 de septiembre, del dictamen rendido por el Arquitecto *****, perito designado por el juzgado, se desprende que evadió las cuestiones que se relacionan con los elementos de la acción principal relativos a que exista una partición material con la existencia de fracciones que realmente sean de igualdad y sin alterar su naturaleza, forma y accesorios.

No existe prueba directa que permita constatar si realmente la propuesta de subdivisión hecha por el perito Arquitecto ***** realmente admite la posibilidad de la división equitativa o proporcional sin demérito del valor y de la funcionalidad de una de esas partes y sin tener que construir, reformar o destruir la propiedad. La juez de instancia prefirió omitir la inspección y la prueba pericial que ofrecí para constatarlo.

En consecuencia, pido a sus Señorías que con fundamento en los artículos 545 fracción II y 549 fracción II del Código adjetivo se sirvan declarar procedente el agravio expuesto en el recurso de apelación preventiva en tanto que, como se ha visto, el desechamiento de las pruebas sí trascendió al resultado del fallo, todo lo cual llevó a determinar de forma infundada y sin derecho la división material del inmueble en copropiedad, sin considerar las hipótesis de la ley sustantiva aplicable a la venta del inmueble que no admite cómoda división y se declaró de forma ilegal la procedencia de la acción en perjuicio de mi derecho fundamental de propiedad, razones por las que pido a ese tribunal ordene el desahogo de las pruebas que ofrecí y una vez hecho lo anterior revoque la sentencia impugnada y dicte una nueva en la que decrete que es improcedente la acción planteada y ordene, en todo caso, la venta del bien inmueble en su integridad,

En el remoto supuesto de que no se ordene la admisión y desahogo y so confirme la determinación de la a quo al desechar las pruebas, tal determinación es inconstitucional, como se expone a continuación:

INCONSTITUCIONALIDAD

El auto de 17 de enero de 2020 que sin fundamento desechó las pruebas ofrecidas en tiempo, es inconstitucional por ser contrario a los derechos fundamentales de audiencia y de legalidad a que se refieren los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República.

En efecto, las pruebas pericial y de inspección ofrecidas, si han de respetarse los derechos fundamentales referidos, pueden ofrecerse y desahogarse en juicio contradictorio, ordinario, ejecutivo, sumario o especial en el que el demandado se encuentre presente y haya comparecido con anterioridad al periodo de ofrecimiento de pruebas, por lo que nunca podrá restringirse el derecho de ofrecer pruebas dentro del plazo concedido.

El que afirma está obligado a probar. Sólo los hechos están sujetos a prueba. Dada su naturaleza de medios de confirmación, las pruebas deben ofrecerse expresando claramente el hecho o hechos que se trata de demostrar en juicio, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones.

Desde los escritos de demanda y contestación y hasta antes de la audiencia de pruebas, se podrá ofrecer la de confesión, quedando los partos obligadas a declarar, bajo protesta de decir verdad, cuando así lo exija el contrario.

En el caso de las demás pruebas, basta que se conceda un plazo para su ofrecimiento y que al ofrecerse en ese plazo se cumplan con los requisitos formales, para que sean admitidas, por lo que no podrá alegarse que sólo deben admitirse aquellas pruebas al demandado que se encuentre presente en el juicio, que pueden ofrecerse en cualquier tiempo.

De lo expuesto puede concluirse que cualquier determinación o fundamento legal que se base en la imposibilidad para el demandado o para las partes, de ofrecer pruebas dentro del periodo que previamente se le ha concedido, es abiertamente contraria a los derechos fundamentales de audiencia y legalidad y por lo tanto, inconstitucional.

Sea cual fuere el fundamento para desestimar las pruebas ofrecidas en este caso, tal precepto es en todo caso inconstitucional y así deberá declararse, pues restringe los derechos fundamentales de audiencia, de legalidad y de tutela judicial efectiva al impedirle al demandado ofrecer pruebas que tienen que ver con la litis que se generó como consecuencia de la inexistencia de un arreglo en la audiencia de conciliación y de la pretensión de la actora en dividir la cosa en común.

CONCEPTOS DE AGRAVIO EN CONTRA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DE 22 DE OCTUBRE DE 2020

PRIMERO

La sentencia impugnada viola en mi perjuicio los artículos 105 y 106 del Código Procesal para el Estado de Morelos y los principios de congruencia, certeza y seguridad jurídicas.

Es indispensable señalar que la a quo se apartó de su función jurisdiccional, al abstenerse de resolver las cuestiones que hice valer y resolver única y exclusivamente conforme a los intereses de la actora, pero sin analizar los supuestos legales que condicionan la procedencia de la acción.

Todas las resoluciones judiciales deben ser claras, precisas y congruentes. En primer término, han de ser congruentes con ellas mismas; no deben contener conceptos contradictorios en su redacción. Luego, han de ser congruentes con todas las cuestiones deducidas en el pleito, es decir, con las constancias de autos. En general, se estima que las resoluciones violan el principio de congruencia cuando, entre otras cosas, comprenden circunstancias que no forman parte del proceso y, por tanto, son ajenas a él o cuando dejan de observar cuestiones que se desprenden de las constancias que integran los autos. Si por congruencia debe entenderse la conformidad y la concordancia entre antecedentes y consecuentes, todo cuanto rompa dicha conformidad o concordancia, resultará incongruente.

Este principio de congruencia en las resoluciones judiciales se debe precisamente a la existencia de los principios de certeza y seguridad jurídicas.

Los jueces, en materia de resoluciones, deben resolver en concordancia con todos los antecedentes del proceso. Deben, pues, ejercer su facultad jurisdiccional con apego a las constancias de autos. Sus consideraciones deben tener coherencia con las cuestiones deducidas y decididas previamente y han de encontrar sustento en el estado jurídico que guardan los documentos base de la acción y las hipótesis legales que condicionan su procedencia. Deben atender a la realidad histórica del proceso y adoptar sus resoluciones sobre esa base real, firme e inalterable. En conclusión, la sentencia debe reflejar una auténtica y completa síntesis que derive directamente de la tesis propuesta por el actor y de la antítesis opuesta por el demandado, sin que la decisión del juzgador incurra en exceso o defecto respecto de las circunstancias del caso concreto.

Pues bien, en el presente caso la actora reclamó la acción de división de la cosa común señalando que en su concepto el inmueble admite cómoda

división. Por mi parte, me opuse a tal pretensión, demostré que el inmueble no admite la cómoda división propuesta por la actora y solicité, en oposición a la acción que lo que procede es la venta del inmueble a efecto de no demeritar su valor en perjuicio de las partes.

Además, expuse que para analizar la procedencia de la acción de división sobre la base de analizar si el inmueble admite o no cómoda división, era menester que conforme a lo dispuesto por los artículos 1076, 1077, 1080, 1107 del Código Civil para el Estado de Morelos, la juez de instancia analizara que la división propuesta no es procedente porque no admite fracciones equivalentes en valor y en elementos comunes. Se expuso que por cómoda división de una cosa no debe entenderse aquella que pueda ser dividida en precio, sino la que puede ser susceptible de partición material, sin alterar sustancialmente su naturaleza, es decir, la cómoda división, es la que puede producir la partición de la cosa, estableciendo fracciones de igualdad, precio, forma y accesorios inherentes y sin causar detrimento al valor del bien.

Asimismo, el a quo hizo caso omiso de los argumentos jurídicos contenidos en mi escrito de alegatos presentado en la junta de peritos con los que demostré que no se cumplieron los elementos de procedibilidad de la acción porque el inmueble no admite la cómoda división conforme a lo que dispone el artículo 1077 del Código Civil, pues los dictámenes del perito designado por la actora y el designado por el juzgado son contrarios a esos preceptos.

No se admitió la prueba de inspección que ofrecí y que era indispensable para el análisis de una acción de esta naturaleza, pues los dictámenes de los peritos no son suficientes para determinar la existencia de la cómoda división, ya que el juzgador tiene la obligación de constatar con los sentidos las características y naturaleza del inmueble común, para conocer si efectivamente el juicio pericial fue correcto, lo que es ilegal y violatorio de los principios de congruencia y de certeza y de seguridad jurídicas invocados.

No puede declararse que el inmueble puede partirse en dos, si la juez de instancia no constata que lo dicho en el proyecto presentado por su perito realmente es factible, sobre todo si, como en el caso sucede la alberca de un inmueble y sus elementos comunes podrían quedar en único beneficio de la actora.

En la sentencia no existe pronunciamiento alguno de las objeciones que hice del informe rendido por el Director de Fraccionamientos y Condominios y uso de Suelo del H. Ayuntamiento de Morelos y

tampoco de los dictámenes rendidos por el perito designado por la actora y el nombrado por el juzgado de origen. Tampoco existió pronunciamiento de los alegatos que presenté por escrito en la junta de peritos de 23 de septiembre de 2020 y que demuestran que las pruebas ofrecidas por la actora carecen de valor probatorio y que no hacen prueba plena, como ilegalmente lo consideró la juez de instancia, sin considerar tales objeciones.

Tampoco existe pronunciamiento y valoración de la prueba documental que obra en autos y que ofrecí como prueba con la que se acredita, según se expresó en el escrito de ofrecimiento de pruebas, con la carta de 18 de octubre de 2019, la confesión expresa de la voluntad de la actora de no dividir la propiedad, conservarla y ponerse de acuerdo conmigo para arreglar, mejorar y cuidar toda la propiedad, incluida la alberca. Asimismo acredita que las mejoras y modificaciones que se hicieron en el inmueble eran estrictamente necesarias, y fueron indispensables las reparaciones urgentes que con mi patrimonio hice en el inmueble con el consentimiento y anuencia de la actora.

La juez de instancia violó en mi perjuicio los principios de congruencia, exhaustividad y certeza invocados al conducirse con evidente parcialidad y abstenerse de resolver en forma completa las cuestiones que hice valer.

Además de las omisiones mencionadas, en la sentencia impugnada existen otras tantas de estudio y resolución sobre diversas cuestiones que hice valer. A lo largo de la exposición de los conceptos de agravio subsecuentes se hará el señalamiento de tales omisiones, a los que pido a sus Señorías se remitan para los efectos del pronunciamiento que en este concepto de agravio se solicita.

SEGUNDO

La sentencia que se impugna viola en mi perjuicio los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil y 1076, 1077, 1102, 1103 y 2389 del Código Civil, ambos para el Estado de Morelos, y la jurisprudencia definida número 1.80.C. J/21 que adelante se invoca, en virtud de que la juez de primera instancia se abstuvo de analizar los elementos de procedibilidad de la acción e ilegalmente sostuvo que procede la división del bien en el que basa su ilegal condena.

Las determinaciones de la juez de instancia relativas a la partición material para extinguir el dominio común de la copropiedad carecen del análisis de los elementos de procedibilidad.

La juez de instancia invocó los artículos 1076 y 1077 del Código Civil para el Estado de Morelos para concluir, sin análisis, que debía dividirse el

inmueble y que debía partirse en dos fracciones, sin analizar cuáles son los elementos relativos a que la cosa "admita cómoda división" establecidos en el último de esos preceptos.

Un principio general de derecho procesal establece como requisito indispensable en todo juicio el que antes de pronunciar la sentencia de fondo el juez natural debe estudiar oficiosamente la procedencia de la acción. Se trata de una cuestión ajena a la litis y por tanto de previo pronunciamiento. Sólo cuando se ha hecho el análisis detallado y exhaustivo de la procedibilidad de la acción, si el resultado es afirmativo, estará el juez en aptitud de pronunciarse sobre el fondo del debate. Si es negativo, es decir, si se llega a la conclusión de la improcedibilidad del ejercicio de la acción, se hará la declaración correspondiente, se absolverá al demandado y se condenará al actor al pago de las costas de la instancia, dejando a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda,

La improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos debe ser analizada por el juzgador de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para su procedencia. La naturaleza misma del juicio sumario permite que en apelación se pueda declarar la improcedencia de la acción, siempre que el apelante haga valer en agravios la causal respectiva.

Todo lo anterior se sustenta en la Jurisprudencia definida número 1.80.C. J/21 establecida por reiteración de tesis por el Octavo

Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito en febrero de I 2006, que a continuación transcribo:

"ACCIÓN. EL ESTUDIO DE SU PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA POR EL TRIBUNAL DE APELACIÓN, SÓLO PUEDE HACERSE SI EN LOS AGRAVIOS SE PROPORCIONAN LAS BASES PARA ELLO. La improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales puede ser estimada por el juzgador de primera instancia aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para su procedencia; pero el tribunal de apelación sólo puede emprender ese examen siempre y cuando en el pliego de agravios sometido a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad y se proporcionen las bases suficientes para que establezca cuáles requisitos de la acción dejaron de cumplirse, es decir, en la segunda instancia, sólo pueden examinarse los elementos de la acción y los hechos constitutivos de ésta, a la luz de los agravios respectivos'.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Pues bien, en el caso sub lite, de manera por demás ilegal, la a quo se abstuvo de hacer el estudio indispensable sobre la procedibilidad de la acción. En el considerando III se limitó a declarar que la acción de extinción de la copropiedad era procedente y, como consecuencia de ello la procedencia de la división de la cosa común, atento a lo dispuesto por los artículos 1076 y 1077 del Código Civil.

Es evidente que la división de la cosa es notoriamente improcedente, pues ni la partición material del inmueble propuesta por la actora en la demanda, ni la propuesta por el perito designado por el juzgado respecto de la prueba pericial ofrecida por la actora son improcedentes.

La sola invocación de los artículos 1076 y 1077 del Código Civil no puede, en manera alguna, considerarse como el estudio exhaustivo de la procedibilidad del ejercicio de la acción de división. La juez de optó por la división de la cosa común porque señala que ello es lo que se demandó en la prestación B) de la demanda, en la que la actora solicitó la división en dos fracciones del bien inmueble en copropiedad, sin corroborar si tal pretensión es procedente.

Como fuere, lo cierto es que, como se ha dicho arriba, el tribunal a quo no hizo el estudio exhaustivo a que estaba obligado en términos de la jurisprudencia definida y de los preceptos legales que se estiman conculcados en mi perjuicio.

Para la juez de instancia la única forma de extinguir el dominio es la partición material del bien, sin analizar de forma oficiosa, si realmente el dominio es divisible, todo lo cual transgrede los artículos 1077 y 1102 del Código Civil, que el inmueble sub lite no admite cómoda división y que por ello, la copropiedad debe extinguirse mediante la venta a un tercero del bien o su adjudicación a alguno de los copropietarios.

Se afirma que procede la división de la propiedad conforme a lo que se demanda la actora en la prestación B), pero no se analiza si tal prestación es procedente y si realmente el dominio es divisible, es decir, se elude el análisis de una prueba fundamental. Se trata pues de una "petición de principio 'g en la que se utiliza como premisa una verdad que no ha sido demostrada y que consiste en que la consecuencia de la disolución de la copropiedad es necesariamente la división de la cosa, aún en perjuicio de los codueños y en demérito del valor de la cosa.

No es suficiente que se afirme que los copropietarios tienen derecho a instar la actio communi dividendo para que esta sea

necesariamente procedente y se ordene en consecuencia la división de la cosa, pues ésta tiene como límite cuando de devenga en inservible. Para que el análisis sea exhaustivo y congruente, es requisito esencial que exista un pronunciamiento del juzgador sobre el alcance de esa división y, en particular, de sus elementos, tales como el que el dominio sea divisible y materialmente sea posible la partición o división material, ya que de lo contrario existen otras vías legales diversas para extinguir la copropiedad.

El artículo 1077 del Código Civil para el Estado de Morelos establece que si el dominio no es divisible o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no convienen en que sea adjudicado a uno de ellos, debe procederse a su venta y repartirse su precio entre los interesados.

El precepto transcrito establece diversos requisitos de procedibilidad de la acción que el juzgador debe corroborar, a saber: (i) si el dominio es divisible o no, (ii) si la cosa admite cómoda división, (iii) si no existe conformidad de los copropietarios para que le sea adjudicado a uno de ellos y, (iv) que se enajene el bien y se distribuya el precio de venta entre los partícipes de la copropiedad.

Ninguno de estos elementos fue analizado por la juez de instancia, lo que es suficiente para concluir que la sentencia es ilegal y que su determinación carece del análisis de los requisitos de procedibilidad de la acción de extinción de la copropiedad mediante la división de la cosa común a que se refieren los artículos 1077 y 1102 del Código Civil.

Tampoco existen análisis de procedencia de la acción de división de la cosa común, en tanto que no se explica qué se entiende porque la cosa admita cómoda división. En la sentencia impugnada se afirma que la actora acreditó su acción con el informe del Director de Fraccionamientos, Condominios y uso de Suelo del H. Ayuntamiento de Jojutla, Morelos y con la prueba pericial en topografía, sin embargo en toda la sentencia no se define si quiera qué implica que este inmueble admita cómoda división, lo que era una cuestión esencial en el análisis de lo que aquí se debate.

Los artículos 1077 y 1102 del Código Civil no establecen o explican qué se entiende por admitir cómoda división, por lo que ante ello es necesario desentrañar el significado de tal expresión y acudir a los elementos de interpretación jurídica para analizar si tal pretensión o acción es procedente y si es la única opción de extinción de la propiedad. Establecidos tales elementos, entonces se podría acudir a pruebas auxiliares para corroborar si tales elementos se han cumplido.

La reclama la disolución y división de la copropiedad respecto del inmueble ubicado en el lote 99 de la primera sección de los que el lago de Tequesquitengo, avenida circunvalación, al municipio de Jojutla, argumentando que el bien objeto jujeo admite cómoda división y que no ha sido posible tener un acuerdo con la copropietaria. Como sustento de la pretendida acción de división del bien inmueble, la actora afirmó: •...en el caso concreto el inmueble admite división, ya que como se señala la superficie total es de Dos Mil Trescientos Ochenta y un metros cuadrados, de lo que se coligue (sic) que el 50% que le corresponde a cada una de las partes es de 1, 190.50 Metros Cuadrados y se puede dividir de manera que ambos predios cuenten con accesos independientes...-

Al respecto los 1076 y 1077 del Código Civil para el Estado de Morelos establecen:

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

Artículo 1077, Si él no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

De los artículos trascritos, particularmente del numeral 1077 invocado, se desprende que procede la venta de un bien que se encuentra en y la repartición del precio de su venta entre los partícipes de dicha copropiedad, cuando:

- i) el domino del bien en cuestión no sea divisible o no admita cómoda división y,
- ii) los codueños no hayan convenido que el bien se adjudique a alguno de ellos.

Es decir, conforme al artículo 1077 del Código Civil resulta procedente la venta cuando se actualizan dichos elementos, ya que si conforme al artículo 1076 la naturaleza del bien no admite cómoda división, entonces procede su venta, ello sin perjuicio de los derechos de preferencia que pudiera tener alguno de los copropietarios en dicha venta.

Si en la especie la actora no acreditó su acción de división de la cosa común, porque la naturaleza del bien impide esa división, lo que procede para no permanecer en la indivisión es que se venda en los términos del artículo 1077 del Código Civil.

No se trata de poner dos accesos y una barda a la mitad, ya que no es un terreno baldío que pueda dividirse. La actora omitió señalar que existen instalaciones y construcciones comunes que al ser dividido el inmueble, impedirían su

funcionamiento y demeritarían su valor. Por ejemplo, si se pone una barda en medio de la alberca, tal instalación sería inutilizable para ambos, o bien, para uno de los condueños después de la división. Se ha visto que los peritos en el caso de la alberca, la ubicaron en una fracción que delimitaron y en la que se encuentra el inmueble que ha poseído la actora, Tan solo este hecho demuestra la ilegalidad de la partición propuesta y su improcedencia. La venta de la totalidad del inmueble permitiría que el bien lo disfrutara plenamente el adquirente de forma plena y sin particiones o limitaciones a su uso y disposición.

En la especie, no resulta procedente la acción de división del inmueble que se encuentra en copropiedad pues no se acreditó cómo es que el inmueble sí podía dividirse sin demeritar su funcionalidad y su valor. La actora tenía la obligación de acreditar que lo que pretende es procedente, es decir que el inmueble sí admite cómoda división conforme a lo dispuesto por el artículo 1076 invocado. En esa virtud, de oficio la juez debió analizar que la división propuesta no causara perjuicio a los codueños, sin embargo, de la sentencia impugnada se desprende exactamente lo contrario.

Sobre este particular, es preciso señalar, en primer lugar, qué se entiende por cómoda división y, al efecto, resultan aplicables los siguientes criterios jurisprudenciales:

COPROPIEDAD. PROCEDENCIA DE LA CÓMODA DIVISIÓN CUANDO LOS BIENES INMUEBLES REÚNEN DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS DE SIMILITUD. El artículo 940 del Código Civil, no impide la división de la cosa común, cuando se trate de cosas no perfectamente idénticas entre sí al quedar divididas, sino que por el contrario, debe establecerse que el legislador advirtió que en tratándose de inmuebles, no habrá la posibilidad de que divididos se encuentren cada una de las fracciones conformadas de manera idéntica, bastando por lo tanto con que reúnan determinadas características de semejanza para que se esté en presencia de la cómoda división que señala el mencionado precepto legal, similitud que se actualiza en la especie, cuando resulta que cada uno de los inmuebles cuestionados tienen parecidas características y que, por tal motivo, al no estar obligados los copropietarios a conservarlos indivisos, la acción de división de cosa común, en la forma en que se decidió fue la correcta, además el peritaje de autos estableció la similitud de los inmuebles y la posibilidad de su cómoda división, sin perjuicio para alguna de las partes.

CÓMODA DIVISIÓN DE LA COSA. CONCEPTO DE. Por cómoda división de una cosa no debe entenderse aquella que pueda ser dividida en precio, sino la que puede ser susceptible de partición material, sin alterar sustancialmente su naturaleza, es decir, la cómoda división, es la que puede producir la partición de la cosa, estableciendo fracciones de igualdad, precio, forma y accesorios inherentes y sin causar detrimento al valor del bien.⁶

CÓMODA DIVISIÓN. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR. (LEGISLACION PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO). Por cómoda división debe entenderse, de conformidad con el artículo 932 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, aquella que puede ser susceptible de partición material sin alterar sustancialmente su naturaleza. En otras palabras, cómoda división es la que produce la partición de la cosa, estableciendo fracciones con igualdad de precio, forma y accesorios inherentes, sin causar detrimento al valor total del bien.

De esta manera, un bien admite cómoda división, cuando físicamente puede ser dividido en fracciones semejantes, aunque no idénticas, siempre y cuando la fracción que a cada uno de los copropietarios corresponda sea equivalente en precio y accesorios inherentes él, sin perjuicio para alguna de las partes. Sin embargo, si existe un perjuicio o afectación para las partes que impide el uso y la disposición de las propiedades, causando detrimento al valor total del bien, no procede tal división.

En todo supuesto, no se trata de una cuestión que pueda determinarse por alguna de las partes en forma subjetiva y sin tener en cuenta elementos objetivos que lo sustenten. De este modo, la afirmación gratuita, genérica, arbitraria y sin sustento que la juez de instancia realiza en el sentido de que el inmueble sí admite cómoda división, no puede constituir el fundamento necesario para que la acción sea procedente.

Por lo anterior, es claro que conforme a los criterios transcritos no existió análisis de la juez de instancia de los requisitos relativos a la divisibilidad del bien, indispensables para que resultara procedente la acción intentada por la actora.

Por lo expuesto y fundado en este agravio, ruego a los señores magistrados de apelación se sirvan declarar en esta instancia que la acción es improcedente, para todos los efectos de ley.

Procede, pues, que una vez hecha la declaración anterior, se revoque la sentencia de primera instancia, se me absuelva de las prestaciones reclamadas, se condene a la parte actora al pago de los gastos y costas de la instancia y se le tengan

por reservados sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que correspondan.

TERCERO

La sentencia que se impugna viola en mi perjuicio lo dispuesto por el artículo 1076 del Código Civil para el Estado de Morelos, en virtud de lo siguiente.

Del reconocimiento expreso de las partes, así como de los dictámenes rendidos por los peritos de las partes, se desprende que el inmueble sub lite es una casa destinada al esparcimiento y al descanso que se integra, por una casa principal, una casa secundaria, una alberca, jardines, estacionamiento y un acceso común. Las instalaciones de drenaje de las edificaciones existentes en el inmueble descargan en un sistema de fosa séptica y, salvo por los demás elementos inherentes a una propiedad de esta naturaleza que se describen en los dictámenes, la propiedad se ubica en un destino turístico y lacustre que sólo se concibe como funcional y para el fin para la que fue creada en su integridad.

Estas características del inmueble que podrían haber sido constatadas por la juez de instancia con la inspección judicial que ofrecí, pero que se desprenden del dicho de los tres peritos, le hubieran llevado a la convicción clara de que se trata de un bien que no es divisible, ya que al partirlo o seccionarlo perdería la naturaleza para el que fue creado.

Particularmente, el sólo pensar que un inmueble destinado a ese fin de esparcimiento y de descanso podría quedarse sin las áreas comunes de esparcimiento y descanso y sin el uso y disposición plena de la alberca o que ésta quedara en provecho de uno de los ex copropietarios genera, desde luego, la presunción legal de que el dominio y la cosa son indivisibles.

Nuevamente transcribo los artículos 1076 y 1077 del Código Civil para el Estado de Morelos que por su relevancia son esenciales en este análisis:

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.

Artículo 1077. Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Los preceptos transcritos establecen una regla general y una especial. La regla general es que los propietarios no pueden ser obligados a permanecer en la indivisión, pero la regla especial es que cuando por la naturaleza de los bienes o por

determinación de la ley, el dominio es indivisible, sólo procede la enajenación de bien y no la división material resultado de la indivisión, todo ello con la finalidad de no afectar a los copropietarios o demeritar el valor de la cosa.

La juez de instancia no se pronunció y mucho menos analizó las hipótesis contenidas en estos preceptos. Prefirió ordenar en automático una división ilegal y contraria al texto expreso de tales artículos y ordenó una aberración jurídica y material que atenta en contra de mis más elementales derechos de propiedad, pues me priva del bien descrito, de la alberca, del drenaje y me obliga a construir un acceso, lo que constituyen gravámenes que son contrarios al texto expreso de esos preceptos y es una decisión contraria a las constancias de autos que se basa en opiniones de autoridades administrativas que carecen de la potestad y del imperio para decidir una cuestión que sólo corresponde a la jurisdicción de este tribunal.

La decisión de la juez de instancia implica desnaturalizar el bien lo que impide su división. Por lo anterior, pido a sus Señorías que al resolver este agravio apliquen los preceptos invocados y determinen que en este caso no procede la acción de división de la cosa común, por ser contraria al dominio común y a la naturaleza del bien, razón por lo que la acción es improcedente.

CUARTO

La sentencia que se impugna viola en mi perjuicio lo dispuesto por los artículos 105, 106, 450 y 490 del Código Procesal Civil, y 1076, 1077, 1102, 1103 y 2389 del Código Civil, ambos para el Estado de Morelos, en virtud de que la a quo se abstuvo de analizar los argumentos que hice valer en la junta de peritos y las objeciones de los dictámenes rendidos por el perito de la actora y del juzgado y negó valor probatorio al rendido por el perito que designé.

La juez de instancia se abstuvo de hacer pronunciamiento en relación con las objeciones contenidas en el escrito de 23 de septiembre de 2020 que exhibí previamente a la audiencia señalada para la junta de peritos.

En la promoción de 23 de septiembre de 2020 expuse que los dictámenes rendidos por el Ingeniero *****, designado por la parte actora y el Arquitecto *****, designado por el Juzgado, carecían de los elementos para auxiliar al juzgado en la decisión de este asunto, porque es una constante en ambos dictámenes que no se dio respuesta a las preguntas que formulé al adicionar puntos y cuestiones a la prueba pericial ofrecida por la actora.

Expuse que las preguntas que adicioné versan precisamente sobre los elementos de la acción principal consistente en el análisis de la posibilidad de que exista una partición material con la existencia de fracciones que realmente sean de igualdad y sin alterar su naturaleza, forma y accesorios.

Señalé que no existió respuesta para conocer si realmente la propuesta de subdivisión hecha por la actora realmente admite la posibilidad de la división equitativa o proporcional sin demérito del valor y de la funcionalidad de una de esas partes y sin tener que construir, reformar o destruir la propiedad.

Precisé que al no dar respuesta los peritos a estas preguntas no pudo saberse la opinión de estos peritos sobre si es posible la partición material que imagina la actora sin alterar la naturaleza del bien, de la que puedan resultar fracciones de igualdad y valor y sin ejecutar obras o modificaciones en perjuicio de tales bienes resultantes, sin causar detrimento del valor.

Expuse que los peritos no respondieron si el inmueble admite cómoda división y el porqué de su respuesta. Los avalúos que presentaron ambos peritos no determinaron el valor de las dos fracciones conforme al plano exhibido por la actora, sino con base en las propuestas por los peritos para "ajustar" los supuestos valores equitativos que proponen con base en tales modificaciones.

Nada se dice en relación a la ubicación, zona lacustre y de vocación turística en donde se encuentra el inmueble, si realmente es susceptible de una partición sin que se altere sustancialmente la naturaleza del bien, estableciendo fracciones de igualdad, precio, forma y accesorios inherentes y sin causar detrimento de su valor.

En suma, en ambos dictámenes no existió un análisis en relación a la partición material del bien inmueble sin alterar su sustancia, su precio y fracciones de igualdad y sin alterar sus accesorios inherentes sin causar detrimento de su valor.

Expuse también que en los avalúos de ambos dictámenes se concluyó que los valores de las fracciones pueden ser similares tomando en cuenta en ambas fracciones la existencia de una alberca, sin embargo tal división es imposible porque la alberca quedó exactamente en la fracción asignada por los peritos a la actora, lo que pone en evidencia que en ambos dictámenes no se consideró que la supuesta división sí altera sustancialmente la naturaleza de un bien que se dedica a una casa de esparcimiento integrada por esa alberca de la que gozan ambos codueños.

Expuse que los dictámenes transgreden lo establecido en artículo 1080 del Código Civil para el Estado de Morelos, pues este determina que "cada partícipe podrá servirse de los bienes comunes, siempre que disponga de ellos conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarlas según su derecho". En ambos dictámenes la alberca, que a la fecha es un bien indivisible y de uso común para las partes, queda en propiedad de una sola de las partes, afectando así sustancialmente la naturaleza del inmueble pues de una de las fracciones de la división no tendría acceso a ésta.

De igual forma el artículo 1107 del Código Civil para el Estado de Morelos, establece que "la copropiedad de los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división". Tal es el caso de los sistemas de drenaje, de la fosa de deshidratación séptica y de la alberca que se encuentran en lugares que, en caso de dividirse la propiedad, no podrían ser dispuestos por una de las partes. Por lo cual lo determinado en los dictámenes periciales es contrario a la ley, ya que con la división decretada se altera de manera trascendental al inmueble, ya que se deja a una de las partes sin el uso de los elementos comunes del inmueble.

Expuse que en ambos dictámenes se concluye que la partición en la dos fracciones que se proponen es posible, siempre y cuando se lleven a cabo modificaciones tales como fabricar ciertas puertas de acceso por una calle secundaria, modificar los sistemas de drenaje y dejar la alberca en una sola de las fracciones, lo que pone en evidencia que la partición material que proponen sí altera sustancialmente la naturaleza del bien, que no existen tales fracciones de igualdad en superficies, valores y elementos y que sus accesorios serían alterados de forma absurda, es decir, los peritos dicen por sí y ante sí que no existe la cómoda división.

En esas condiciones, conforme al artículo 1077 del Código Civil resulta procedente la venta cuando existe la indivisibilidad de los elementos comunes y cuando conforme al artículo 1076 la naturaleza del bien no admite cómoda división, entonces procede la venta ello, como se ha dicho, sin perjuicio de los derechos de preferencia que pudiera tener alguno de los copropietarios en dicha venta.

Lo que acreditan los dictámenes rendidos por el perito designado por la actora y por el designado por el juzgado es que lo más conveniente es la venta del inmueble, pues tales modificaciones, obras y fracciones irregulares de los accesorios

inherentes al inmueble demeritan su valor y generarían dos inmuebles con un valor inferior en detrimento de sus copropietarios, ya que la casa principal quedaría sin toma de agua, sin estacionamiento, sin acceso, sin drenaje y sin la alberca que se propone forme parte de la supuesta división en donde se encuentran los bungalos, que tiene acceso por la avenida Circunvalación que es el único acceso y que tiene una esquina con mayor valor, todo ello actualmente en posesión de la actora.

Se dijo que un bien admite cómoda división, cuando físicamente puede ser dividido en fracciones semejantes, aunque no idénticas, siempre y cuando la fracción que a cada uno de los copropietarios corresponda sea equivalente en precio y accesorios inherentes él, sin perjuicio para alguna de las partes. Sin embargo, si existe un perjuicio o afectación para las partes que impide el uso y la disposición de las propiedades, causando detrimento al valor total del bien, no procede tal división.

Ambos peritos afirman que la normatividad y que de facto se pueden hacer obras de drenaje, como si ello fuera la justificación para pensar que por eso existe una cómoda división, sin embargo, tal argumento revela que por el contrario la cómoda división no existe porque se tendrían que hacer incómodas obras mayores que no serían necesarias al conservar el inmueble completo y sin estas modificaciones. Realmente se quiere sorprender la buena fe al afirmarse que se pueden llevar a cabo modificaciones con la única finalidad de pretender sustentar dictámenes que son contrarios a la lógica y a los más elementales principios que regulan la figura de la disolución de la copropiedad.

Lo que también sorprende es que ambos peritos sugieren la construcción de un segundo acceso que actualmente no existe y de una nueva puerta por la calle a la que denominan secundaria y hasta una nueva esquina en esa calle porque según afirman que existen "dos grandes frentes". ¿A quién se pretende engañar con tales afirmaciones? Tales afirmaciones son las que demuestran que el inmueble no puede dividirse y que la propuesta de división que sugieren esos peritos no es viable porque la fracción de esa calle secundaria realmente no tiene una esquina, tiene menos valor y sin la alberca, el drenaje y sin agua no puede tener el valor que se le asigna.

Se expuso que el perito ***** llegó a afirmar al dar respuesta a la pregunta 2 formulada por la actora que un convenio del año de 2011 es el que le convence que sí procede la división, lo que es por demás ilegal e infundado que así lo determine pues

tal convenio no fue celebrado por las partes y lo objeté en el momento procesal oportuno.

Se dijo que por tales razones objetaba los dictámenes del perito de la actora y el designado por ese juzgado, porque no existe un análisis pericial propio, e indebidamente se asume que la división ahí propuesta puede ser la que corresponde a la cómoda división que ilegalmente se pretende en detrimento de mis derechos fundamentales de audiencia, legalidad y patrimoniales.

Así mismo me opuse a la división o partición que se plantea en los dictámenes periciales rendidos por el Ingeniero *****, designado por la parte actora y el Arquitecto *****, designado por el Juzgado por lo que solicité se ordenara la venta judicial del inmueble a un precio justo de acuerdo a su valor de mercado; y la división del producto de esa venta se entregara en partes iguales en proporción al derecho proindiviso que a cada una de las partes nos corresponde, es decir, el 50%.

Todo lo anterior no fue mencionado por la juez de instancia, no se pronunció al respecto, pero sobre todo, no hizo el análisis esencial que ahí se menciona, razón por la que la sentencia que se impugna es abiertamente ilegal y debe revocarse.

Reitero en esta instancia los argumentos expuestos en mi escrito de 23 de septiembre de 2020 exhibido antes de la junta de peritos de esa fecha, a efecto de que sus Señorías puedan analizar en esta instancia las irregularidades que se han cometido en mi perjuicio.

Tampoco la juez de instancia hizo mención de las respuestas y el dictamen rendido por el perito que designé y con el que se demostró, que el inmueble no admite cómoda división y que la división propuesta por la actora sí causa un detrimento en el valor del bien, pues los valores de las fracciones son diversos y no podrían hacer uso de los bienes comunes, lo que condiciona la indivisibilidad del bien inmueble.

Respecto del dictamen rendido por el Arquitecto *****, perito que designé respecto de la prueba pericial ofrecida por la actora, en las páginas 24 y 25 de la sentencia la juez de instancia hizo una breve referencia a su dictamen y a las manifestaciones que hizo el perito en la audiencia del 23 de septiembre de 2020, para luego conceder valor probatorio únicamente a los dictámenes rendidos por el peritos designado por la actora y por el juzgado, lo que es ilegal y contrario a lo dispuesto por los artículos 105, 106, 450, 464, 465 y 490 del Código Procesal para el Estado de Morelos.

Del dictamen del perito rendido por el Arquitecto ***** se desprende que conforme a la fotografía contenida previa a las respuestas en donde el inmueble se divide para efectos de la explicación en dos fracciones, a saber "Fracción B" y "Fracción C", la primera la posee la actora y la segunda la poseo yo. De entrada, en esa división, que fue la propuesta por la actora en su demanda, se observa a ojos vista que la alberca y la construcción que posee la actora se quedaría en la Fracción B, sin que yo pudiera acceder a esa fracción y usar los bienes comunes de los que dispone el inmueble tales como la propia alberca y los jardines, lo que es contrario a la naturaleza del bien.

Al dar respuesta a la pregunta 1, el Arquitecto ***** determinó que sí existe identidad del bien con las escrituras exhibidas en autos y aceptadas por ambas partes.

Al dar respuesta a la pregunta 2, el perito identificó la naturaleza del bien inmueble y sus características, como sigue:

"Se trata de un terreno que tiene dos casas, una alberca, área jardinada, una cobacha y garaje descubierto para dos autos", sobre un terreno de ***** (según plano topográfico exhibido por la actora en el hecho 4 de la demanda). La casa ubicada al poniente del terreno ***** es de un solo nivel y tiene ***** de construcción. La casa ubicada al oriente ***** , también de un solo nivel, cuenta con ***** de construcción. Ambas casas presentan un escaso estado de conservación. La alberca se encuentra al poniente del terreno. El resto del terreno se compone de pasillos y áreas jardinadas."

Conforme a tal descripción, el inmueble fue concebido para ser destinado a una casa de descanso y esparcimiento, no divisible por sus características y su naturaleza.

Al dar respuesta a la pregunta 3 el perito determinó la superficie, medidas y colindancias del inmueble con base en el plano topográfico exhibido por la actora en el hecho 4 de la demanda, las que corroboró acudiendo al inmueble, por lo que tampoco existe controversia a ese respecto.

Al dar respuesta a las preguntas 4 y 5 el Arquitecto ***** determinó:

"El principio de cómoda división implica que las partes divididas sean equitativas en superficie de terreno y de construcción, en amenidades y, por supuesto, en el valor comercial o de mercado. Por lo tanto, el inmueble objeto de la pericial no es susceptible de cómoda división, como queda claro en los anexos A, B y C del presente dictamen, en donde las partes resultantes de cualquier propuesta de división quedan desproporcionadas en sus características primordiales: de superficies

tanto de terreno como de construcción, una quedaría *****con alberca y estacionamiento, sobre la avenida principal; la otra Fracción C) con acceso por una calle secundaria, sin estacionamiento y sin alberca. Además, habrá que construir o reactivar una fosa séptica para la casa de la Fracción C"

Así, el perito hizo el análisis de lo que se entiende por "cómoda división" para concluir, con base en los elementos objetivos que menciona que no es susceptible de cómoda división, porque las partes resultantes de cualquier propuesta de división quedan desproporcionadas en sus características primordiales: de superficies tanto de terreno como de construcción, una quedaría *****con alberca y estacionamiento, sobre la avenida principal; la otra Fracción C) con acceso por una calle secundaria, sin estacionamiento y sin alberca. Además, habría que construir o reactivar una fosa séptica para la casa de la Fracción.

Agregó además:

"Así, el valor resultante de la parte que da a la ***** tendrían un valor de ***** , ver Anexo B y la fracción que da a la ***** tendrían un valor de ***** , ver Anexo C, arrojando una diferencia de ***** . Aunado a eso, la suma del valor de las fracciones resultantes resulta de ***** que es inferior al valor de la propiedad en su estado actual de ***** , ver Anexo A. No es conveniente ni beneficioso para los codueños que, dada cualquiera división, la suma de ambas fracciones sea inferior al valor original previo a la división. Además, habrá que construir un acceso peatonal y vehicular para la casa de la Fracción C. Quedando demostrado que el inmueble objeto de la pericial NO es susceptible de cómoda división.

Con base en los valores expuestos, el perito demostró que no es conveniente ni beneficioso para los codueños que, dada cualquiera división, la suma de ambas fracciones sea inferior al valor original previo a la división y que en todo caso habría que construir un acceso peatonal y vehicular para la casa de la Fracción C, quedando demostrado que el inmueble no es susceptible de cómoda división, lo que reiteró al dar respuesta a las preguntas 6 y 7 formuladas por la actora en la que solicitaba el proyecto de división.

Respecto del análisis particular de los elementos de la cómoda división a que se refieren las preguntas que adicioné, el Arquitecto ***** expuso lo siguiente:

PREGUNTA 1. Si el inmueble admite cómoda división y el porqué de su respuesta.

RESPUESTA. El inmueble objeto de la pericial NO es susceptible de cómoda división ya que de

cualquier manera que se intente dividir resultan partes desproporcionadas en cuanto a: 1) superficie de terreno, 2) superficie de construcción, 3) instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias como fosa séptica, alberca, estacionamiento y 4) valor comercial o de mercado. PREGUNTA 2. Si conforme al plano exhibido por la actora de acuerdo a lo señalado en el hecho 4 de la demanda elaborado, según se afirma, por el ***** , se admitirá una división equitativa para ambos codueñas que sea semejante teniendo características similares.

RESPUESTA. Como se comentó en la respuesta a la pregunta anterior, el inmueble objeto de la pericial NO es susceptible de cómoda división ya que de cualquier manera que se intente dividir resultan partes desproporcionadas en cuanto a: 1) superficie de terreno, 2) superficie de construcción, 3) instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias como fosa séptica, alberca, estacionamiento y 4) valor comercial o de mercado ver anexos B y C.

PREGUNTA 3. Que realice un avalúo del inmueble conforme a su estado actual y sin división alguna, y otro avalúo conforme a la división que se propone en el mencionado hecho 4 de la demanda y su anexo.

RESPUESTA. Realicé un avalúo en las condiciones actuales del inmueble, el cual se presenta como Anexo A, y en el cual se llega a un valor de ***** . Así mismo realicé un avalúo por cada una de las fracciones resultantes, en el Anexo B, el valor que corresponde a la Fracción B, que da a la ***** , arroja la cantidad de ***** y en el Anexo C, el valor que corresponde a la Fracción C que da a la ***** tendría un valor de ***** .

PREGUNTA 4. Si conforme al plano exhibido por la actora de acuerdo a lo señalado en el hecho 4 de la demanda elaborado, según se afirma, por el ***** , el perito encuentra u observa una posibilidad de división que sea equitativa o proporcional sin demérito del valor y de la funcionalidad de una de esas partes y sin tener que constituir o reformar.

RESPUESTA. El inmueble objeto de la pericial NO es susceptible de cómoda división ya que de cualquier manera que se intente dividir resultan partes desproporcionadas en cuanto a: 1) superficie de terreno, 2) superficie de construcción, 3) instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias como fosa séptica, alberca, estacionamiento y 4) valor comercial o de mercado. Además de que habría que construir en la casa que da a la ***** ***** , un acceso vehicular, un estacionamiento, una alberca y acondicionar una

fosa séptica para proporcionar la funcionalidad propia de una casa típica de Tequesquitengo.

PREGUNTA 5. Considerando su ubicación, zona lacustre y de vocación turística en donde se encuentra el inmueble, que diga el perito si es susceptible la partición material que la actora propone sin que se altere sustancialmente la naturaleza del bien, estableciendo fracciones de igualdad, precio, forma y accesorios inherentes y sin causar detrimento al valor total del bien.

RESPUESTA. Repito aquí la respuesta a la pregunta inmediata anterior en el sentido de que el inmueble objeto de la pericial NO es susceptible de cómoda división ya que de cualquier manera que se intente dividir resultan partes desproporcionadas en cuanto a: 1) superficie de terreno, 2) superficie de construcción, 3) instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias como fosa séptica, alberca, estacionamiento y 4) valor comercial o de mercado. Además de que habría que construir en la casa que da a la *****, un acceso vehicular, un estacionamiento, una alberca y acondicionar una fosa séptica para proporcionar la funcionalidad propia de una casa típica de Tequesquitengo.

PREGUNTA 6. Que determinen los peritos si conforme al plano exhibido por la actora de acuerdo a lo señalado en el hecho 4 de la demanda elaborado, según se afirma, por el *****, ambas partes sumadas alcanzarían el valor de la propiedad completa, tal y como actualmente se encuentra.

RESPUESTA. No, al hacer la división propuesta, el valor resultante de la parte que da a la ***** tendría un valor de *****, ver Anexo B y la fracción que da a la ***** tendría un valor de *****, ver Anexo C, arrojando una diferencia de *****. En cuanto a la suma del valor de las fracciones resultantes resulta de ***** que es inferior al valor de la propiedad en su estado actual de *****ver Anexo A.

TABLA DE VALORES Y CARACTERISTICAS

Fracción Valor Comercial Características

Fracción B *****Con alberca, acceso vehicular, estacionamiento, fosa séptica. En esquina.

Fracción C *****Sin alberca, sin acceso vehicular, sin estacionamiento ni fosa séptica. Calle inferior.

Suma B + *****.

Predio A ***** Estado actual sin división.

Es claro que el dictamen rendido por el Arquitecto ***** aportó elementos suficientes y necesarios para acreditar que conforme a lo dispuesto por los artículos 1076 y 1077 del Código Civil no cabe cómoda división.

Se destaca que las preguntas formuladas por la actora en la junta de peritos prueban plenamente en contra de la ésta, ya que de ellas se desprende que el perito que designé sí dio respuesta a los puntos cuestionados y analizó la propuesta de subdivisión hecha por la actora en el plano topográfico que exhibió con su demanda, razón por la que son infundadas las preguntas, lo que se demuestra con las respuestas que el perito ***** hizo en la audiencia de 23 de septiembre de 2020.

Es claro que las preguntas de la actora referidas en la página 25 de la sentencia y derivadas de la audiencia de 23 de septiembre de 44

2020, pretendieron desviar el objeto de la prueba y de forma infundada desacreditar el dictamen lo que es infundado que se adopte como supuesto argumento para restarle valor probatorio.

El perito ***** respondió atinadamente que no es cierto, como lo señaló la actora, que en las preguntas 1 y 2 se haya solicitado un levantamiento topográfico y que él tomó en cuenta el plano exhibido por la actora con la demanda y que corroboró en el sitio, con lo que pudo determinar que las medidas sí corresponden a las contenidas en ese plano. Tal plano prueba plenamente en contra de la actora.

Por lo anterior, las preguntas y afirmaciones de la actora no restan valor probatorio al dictamen rendido por el Arquitecto ***** que goza de plano valor probatorio.

En virtud de que la juez de instancia se abstuvo de analizar el dictamen rendido por el Arquitecto ***** del que se desprende que el perito sí dio respuesta a los puntos cuestionados por ambas partes y determinó que el inmueble no admite cómoda división, ponderando la disminución de valores que generaría la división propuesta por la actora, pido a sus Señorías que valoren ese dictamen en conjunto con las demás pruebas que ofrecí y las constancias de autos.

QUINTO

La sentencia que se impugna viola en mi perjuicio lo dispuesto por los artículos 105, 106, 391, 450 y 490 del Código Procesal Civil y 1076, 1077 y 1102 del Código Civil, ambos para el Estado de Morelos, en virtud de que la a quo se abstuvo de analizar las pruebas que ofrecí y las objeciones que hice valer de los documentos exhibidos por la actora como pretendido sustento de la acción de división de la copropiedad.

Por escrito de 22 de enero de 2020 desahugué la vista que se me mandó dar con las pruebas documentales ofrecidas por la actora en los apartados 3 y 4 de su escrito de pruebas y que exhibió como anexos 1 y 2 de ese escrito pruebas y

señalé que prueban plenamente en contra de la actora, en virtud de que la "fosa séptica" que dicen los oficianes que debe tener el inmueble en copropiedad impiden la división ya que se trata de una fosa común para la totalidad del inmueble y sus construcciones.

También expuse que las manifestaciones hechas por el Director de Fraccionamientos, Condominios y Usos de Suelo sobre su manifestación en el sentido de que ...en cuanto a la división no existe ningún inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto del predio identificado con clave catastral *****objeté el alcance y valor probatorio que la actora pretendía darle pues no sirve para acreditar que el inmueble admita cómoda división y negué, desde luego, que exista algún proyecto de división que haya autorizado en mi carácter de propietaria. En todo caso, las manifestaciones del mencionado Director nada tienen que ver con la litis en este juicio.

También objeté el alcance y valor probatorio que la actora pretendía dar a las manifestaciones del Director del Sistema de Agua Potable de Tequesquitengo, pues nada tienen que ver con la litis en este juicio y sólo revelan la imposibilidad de división del inmueble objeto de la controversia, como resultado de la inexistencia de fosas independientes en cada una de los inmuebles que lo conforman.

Objeté el alcance y valor probatorio del denominado "informe de autoridad" que la actora refirió en el apartado 6 de pruebas, en virtud de que la parte actora se abstuvo de exhibir con su demanda la información que obra en los archivos de la Dirección de Fraccionamientos, Condominios y Usos de Suelo del Ayuntamiento de Jojutla, que pretende se le rinda como informe y porque las cuestiones sobre las que versa son materia de la decisión judicial y no de una autoridad que carece de jurisdicción y competencia para determinar el inmueble admite o no cómoda división y quo os parte del presente juicio.

Por escrito de 14 de febrero de 2020 desahogue la vista que se me mandó dar por auto de 10 de febrero y en relación con los documentos exhibidos por la actora manifesté que las manifestaciones hechas por el Director do Fraccionamiento, Condominios y Uso de Suelo del Ayuntamiento de Jojutla Morelos en nada aporta la valoración de este juicio, pues es su informe solamente advierte que el inmueble es susceptible de división mas no que el inmueble objeto de el litis admito "cómoda división" como lo establece el artículo 1077 del código adjetivo, Es decir no es lo mismo dividir un inmueble a que este acepte una cómoda división, Todo os divisible, todo puede ser fraccionado de

diferentes maneras, pero en el caso que nos ocupa el inmueble debo, como ya se ha dicho en reiteradas ocasiones, poder dividirse de tal manera que no se altere sustancialmente la naturaleza del bien, estableciendo fracciones de Igualdad, precio, forma y accesorios Inherentes y sin causar detrimento al valor total del bien.

Los manifestaciones hechos por el Director de Fraccionamientos, Condominios y Usos de Suelo sobre su manifestación en el sentido de que "„, en cuanto a la división no existo ningún inconveniente en que yo llevo a cabo el proyecto del predio identificado con clave catastral *****," objeté el alcance y valor probatorio que la actora pretendió dar a dicha manifestación pues no sirvo para acreditar que el inmueble admito cómoda división y negué, desde luego, que exista algún proyecto de división que haya autorizado en mi carácter de propietario, En todo caso, las manifestaciones del mencionado Director nada tienen que ver con la litis en este juicio,

Objeté el alcance y valor probatorio que la actora pretendía dar a las manifestaciones de ***** Director de Fraccionamientos, Condóminos y Usos de Suelo del Ayuntamiento de Jojutla Morelos, pues nada tienen que ver con la litis en este juicio y sólo revelan la imposibilidad de la cómoda división del inmueble objeto de la controversia, como resultado de la existencia única de un sistema o red de drenaje para la descarga de aguas negras.

Por escrito de 15 de enero de 2020 ofrecí pruebas consistentes en la confesional a cargo de la parte actora que fue desahogada en la audiencia de ley, la pericial en valuación y arquitectura que ilegalmente fue desechada, la declaración de parte de la que desistí en la audiencia de ley, la inspección judicial que fue ilegalmente desechada, la de reconocimiento de contenido y firma de la demanda que fue desahogada en la audiencia de ley, la documental consistente en la carta de 8 de agosto de 2018 escrita del puño y letra de la señora ***** que se exhibió como anexo dos del escrito de 18 de octubre de 2019 y que por lo tanto, obra en autos, pero sobre la que no existe pronunciamiento en la sentencia definitiva, la documental consistente en los comprobantes que adjunté como anexo cuatro de mi escrito de 18 de octubre de 2019 y su respectiva relación respecto de los que tampoco existe valoración alguna en la sentencia que se impugna y, en términos de lo dispuesto por el artículo 391 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos los documentos exhibidos como anexos con el escrito de 18 de octubre de 2019.

Las pruebas ofrecidas y desahogadas no fueron consideradas por la juez de instancia en la sentencia que se impugna lo que es contrario a los preceptos invocados en este agravio.

Con la confesional a cargo de la actora se acreditó la existencia de la carta de 8 de agosto de 2018 suscrita por la actora en la que expresó que su voluntad de no dividir el inmueble, conservarlo y ponerse de acuerdo con la suscrita ***** para arreglar, mejorar y cuidar toda la propiedad, incluida la alberca. Asimismo, que la casa principal no tiene drenaje independiente y que el proyecto de división propuesto en el hecho 4 de la demanda, implicaba que una de las dos fracciones no podrá usar la alberca y que la actora ha poseído de forma ininterrumpida, pacífica y pública el denominado "búngalo" de la propiedad y la suscrita ***** ha poseído de forma ininterrumpida, pacífica y pública la casa principal de la propiedad. Que se hicieron las mejoras a la alberca en los meses de enero del año 2019, al mes de marzo de 2019.

La carta de 8 de agosto de 2018, escrita del puño y letra de la señora Doña ***** que se exhibió como anexo dos del escrito de 18 de octubre de 2019 y que ofrecí en el apartado 6 del escrito de ofrecimiento de pruebas acredita que la señora ***** expresó su voluntad de no dividir la propiedad, conservarla y ponerse de acuerdo para arreglar, mejorar y cuidar toda la propiedad, incluida la alberca. Asimismo acredita que las mejoras y modificaciones que se hicieron en el inmueble eran estrictamente necesarias, y fueron indispensables las reparaciones urgentes que con mi patrimonio hice en el inmueble con el consentimiento y anuencia de la actora.

Con los comprobantes que adjunté como anexo cuatro de mi escrito de 18 de octubre de 2019 y su respetiva relación que ofrecí en el apartado 7 del escrito de ofrecimiento de pruebas acredité que en los meses de enero de 2018 a marzo de 2019 hice gastos, salvo error u omisión, por la cantidad de ***** que se aplicaron al mantenimiento de la alberca del inmueble y que se hicieron por acuerdo de ambas partes, por lo que la señora ***** habrá de pagar el 50% de tales arreglos.

Las cuestiones anteriores no fueron tomadas en cuenta por la juez a quo, quien en toda la sentencia se abstuvo de hacer referencia a tales objeciones y pruebas sobre las que conforme al apartado 8 del escrito de pruebas fueron ofrecidas y admitidas conforme a lo dispuesto por el artículo 391 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Se me causa agravio en virtud de que la juez de instancia se abstuvo de analizar las pruebas y objeciones que hice valer y que corroboran la improcedencia de la acción.

Por lo anterior, pido a sus Señorías se sirvan valorar las pruebas que ofrecí y, con base en ellas revoquen la sentencia de primer grado y determinen que no es procedente la acción de división planteada y me absuelvan de las prestaciones reclamadas...”

VII. Estudio de los Agravios. Del pliego de disensos se advierte que se trata de **cinco agravios**, los cuales se analizan conjuntamente, pues además de que su relación es íntima, el estudio integral de ellos no causa perjuicio a las partes contendientes, toda vez que no hay dispositivo legal que obligue al tribunal de alzada a estudiar separadamente las razones de disconformidad.

Es aplicable al caso concreto, el criterio establecido por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 14, del Tomo 37, Cuarta Parte, Séptima Época, del Semanario Judicial de la Federación, cuyo tenor es el siguiente:

AGRAVIOS EN LA APELACION. PUEDEN ESTUDIARSE CONJUNTAMENTE VARIOS DE ELLOS EN UN MISMO CONSIDERANDO.- Si la autoridad responsable para estudiar varios agravios en un mismo considerando, toma en cuenta la íntima relación de las cuestiones planteadas en ellos, de las cuales se ocupa en su totalidad, no causa perjuicio a las partes, pues no existe disposición legal que constrinja al tribunal de apelación a estudiar separadamente cada uno de los agravios hechos valer en la alzada. Amparo directo 2139/71. Cándido Ballesteros Reyes. 21 de enero de 1972. Unanimidad de cuatro votos.

Ponente: Rafael Rojina Villegas.- Sexta Epoca, Cuarta Parte: Volumen CXXIV, página 33. Amparo directo 1728/66. Norma Aboumrad de Hajj y Gladys Patricia Aboumrad Ayab. 26 de octubre de 1967. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.- Genealogía: Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con la jurisprudencia 26, página 71.

Entrando al estudio, estableceremos primeramente que la parte actora *****demandó de la ahora apelante la extinción y liquidación de la cosa en común que tienen como copropietarias, solicitando la división de la cosa común; la juez primigenia estimó que se acreditaban los extremos de la acción ejercida, a saber: 1) la existencia de la copropiedad; 2) la manifestación inequívoca de voluntad por parte de uno de los copropietarios para que cese el estado de indivisión.

Los hechos con los que estimó fundada la acción fueron, en lo que atañe al segundo de los requisitos, la manifestación expresa de la actora vertida en la demanda, en el sentido de no permanecer en la indivisión.

Finalmente, la Juzgadora natural, decreta que el bien inmueble motivo de la disolución de la copropiedad si admite cómoda división, lo anterior lo resolvió así tomando en consideración los peritajes rendidos por el perito de la parte actora y el perito designado por el Juzgado de origen.

En contra de esta determinación, la demandada *********, interpuso, recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, de cuyos agravios la parte esencial están basados *que el inmueble no admite cómoda división, procediendo a la venta del citado inmueble, que no admite cómoda división porque no admite fracciones equivalentes en valor y en elementos comunes, que la A quo violó los principios de congruencia y exhaustividad y certeza, al conducirse con parcialidad. Que la A quo opto por la división de la cosa común en virtud que esa prestación fue demandada por la parte actora, que la A quo no admitió las pruebas que ofertó la ahora apelante y no tomó en cuenta las objeciones que realizó respecto de las documentales que exhibió la parte actora*

Los anteriores conceptos de violación resultan en parte jurídicamente **ineficaces**, otros esencialmente **fundados** y finalmente de estudio **innecesario**.

Primeramente, cabe analizar aquellas aseveraciones de la apelante refiere que la sentencia combatida *es incongruente y carece de exhaustividad.*

Para una mejor comprensión se estima oportuno la cita del siguiente ordinal, para una mejor comprensión del disenso que se atiende:

“ARTÍCULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”

Ahora bien, los argumentos en estudio de la recurrente merecen el calificativo de **infundados**, dado carecen de todo contexto jurídico; contrario a lo que argumenta la apelante, para este cuerpo colegiado, la juez primigenia cumplió con los principios de exhaustividad, precisión, claridad y congruencia de las sentencias previsto por el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor.

El artículo 17 constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la **completitud**, para los Tribunales Federales determinan que la completitud impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o

cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos.

Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio.

El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa.

Bajo ese contexto, para este tribunal de alzada, la juez natural cumplió con el principio de completitud de la sentencia dado que analizó cada punto sujeto a decisión, expuso las razones de su determinación, citó los preceptos legales que sirvieron de base para cimentar su decisión y valoró el material probatorio.

Ahora bien, la parte medular de la que se duele la parte demandada es que refiere que el

bien inmueble **no admite cómoda división**, por lo que se debe proceder a su venta.

Al respecto, los artículos 1075, 1076 y 1077 del Código Civil en vigor, que rigen la materia en estudio, señalan:

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.

ARTICULO 1076.- DERECHO DE DIVISION

VENTA. *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.*

ARTICULO 1077.- INDIVISIBILIDAD DEL

DOMINIO O BIEN EN LA COPROPIEDAD. *Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no convienen en que sea adjudicado a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.*

En alcance de esos numerales, particularmente del último de ellos, si el dominio de una cosa en copropiedad no es divisible, o ésta no admite cómoda división, y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Del mismo modo, el segundo de esos artículos establece que los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino cuando es indivisible por cuestión de la naturaleza del bien o por determinación de la ley.

En el presente caso, es preciso recordar, que la Juez Natural dictó sentencia declarando procedente la acción ejercitada, quedando acreditada la copropiedad entre las partes actora y demandada del bien inmueble identificado como número 99, de la Primera Sección de los terrenos que rodean la laguna de *****, Municipio de Jojutla, Morelos, asimismo quedó acreditado el deseo de una de las copropietarias de no permanecer indiviso, de igual forma la juez natural resolvió que el bien objeto de la copropiedad admite cómoda división, en consecuencia condenó a la demandada a la división del mismo.

De esa guisa, la apelante se duele que el inmueble motivo de la copropiedad no admite cómoda división, argumentado que las pruebas que ofertó para acreditar lo anterior no fueron admitidas por la juez de origen.

Bajo ese contexto, y dado que mediante resolución de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, dictada por este tribunal de alzada,

se procedió a admitir las pruebas de la parte demandada, las cuales serán analizadas y estudiadas en este apartado.

Ahora bien, los argumentos en relación que el inmueble no admite cómoda división, en estudio son **fundados y suficientes** para **modificar** la resolución combatida. Atendiendo a los siguientes argumentos lógico -jurídicos.

Para determinar si es procedente o no la cómoda división, del inmueble del cual se determinó la disolución de la copropiedad; es menester entrar al estudio de los dictámenes emitidos por los peritos designados por las partes y el designado por el órgano jurisdiccional; los cuales se encuentran glosados dentro de los autos del juicio de origen, así como los peritajes rendidos por el perito de la parte demandada y el perito designado por esta Sala, peritajes que se encuentran glosados a los presentes autos de toca civil 11/2020-5.

Estableceremos primeramente que la intervención de peritos tiene lugar siempre que en un procedimiento judicial se presenten ciertas cuestiones importantes, cuya solución, para poder producir convencimiento en el ánimo del Juez, requiere el examen de hombres

provistos de aptitud y de conocimientos facultativos especiales.

Atendiendo a los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se advierte que el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos, y mediante la cual se suministran al Juez o Magistrado argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación.

El dictamen pericial es, en suma, un auxiliar eficaz para el juzgador que no puede alcanzar todos los campos del conocimiento técnico o científico, y quien debe resolver conflictos que presentan aspectos complejos que exigen una preparación especializada de la cual carece.

Asentado lo anterior, del peritaje emitido por el perito Ingeniero *****, perito designado por la parte actora del contenido de su peritaje se advierte como conclusión lo siguiente:

“Una vez realizado la supervisión física, así como el levantamiento topográfico podemos concluir y afirmar que existe identidad entre el inmueble mencionado en autos y al inmueble al que le practicamos los trabajos antes descritos y al mismo tiempo tenemos a bien presentar una Propuesta de División donde es factible realizarse y construirse tanto accesos independientes como fosas sépticas independientes sin detrimento al valor total del bien, además de ser equitativa y proporcional.”

Por lo que respecta al perito designado por el juzgado de origen, Arquitecto *****, del peritaje rendido en los autos del expediente principal de las conclusiones se advierte lo siguiente:

“De lo expuesto se concluye la existencia de cómoda división física del inmueble motivo de la pericial con denominación tercera, que a mi juicio es la idónea, por no lesionar estructura ni alterar funcionalidad de ninguna de las fracciones, siendo la que más rápida de concretar, menos onerosa.”

En relación al peritaje rendido en los autos del toca civil 114/2020-5 por el perito designado por este órgano resolutor *****, se desprende lo siguiente:

“PREGUNTA 1

Si el inmueble admite cómoda división y el porqué de su respuesta.

Respuesta

De nueva cuenta afirmo la admisión de cómoda división del inmueble que nos ocupa, esto con base a que se ajusta a lo lineamientos emitidos por el municipio en el sentido de ser ***mínimo y ***** , esta restricción se debe a que no se pueden hacer más pequeñas las medidas, ya que el acceso vehicular se requiere ***** para el resto de la casa y la superficie responde a que le implica al Municipio una toma de agua y en nuestro caso ambas restricciones se cumplen de manera sobrada, además la equidad se aplica en función del valor comercial de cada fracción que se procura será prácticamente iguales o con diferencias mínimas.**

PREGUNTA 2

Si conforme al plano exhibido por la actora de acuerdo a lo señalado en el hecho 4 de la demanda elaborado, según se afirma, por el *** , se admitirá una división equitativa para ambas condueñas que se sea semejante teniendo características similares.**

Respuesta

La respuesta a esta segunda pregunta la tomo integra a la emitida en mi pericial “En propuesta denominada tercera, expuesta a pregunta seis formulada por la actora, deje asentada la división equitativa para ambas condueñas, tan así lo considero que dado el caso, que la posee la fracción oriente (2), es decir la demandada no tenga el recurso económico faltante que permita la equidad y la actora si lo tiene, es posible el cambio de fracción probando la existencia de equidad requerida, en la forma planteada.”

Finalmente, del peritaje rendido por el perito ***** , designado por la parte demandada, peritaje que fue rendido dentro del toca 114/2020-5, se advierte lo siguiente:

“PREGUNTA 1.

Si el inmueble admite cómoda división y el porqué de su respuesta.

RESPUESTA, El inmueble objeto de la pericial NO es susceptible de cómoda división ya que de cualquier manera que se intente dividir resultan partes desproporcionadas en cuanto a: 1) superficie de terreno, 2) superficie de construcción, 3) instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias como fosa séptica, alberca, estacionamiento y 4) valor comercial o de mercado.

PREGUNTA 2

Si conforme al plano exhibido por la actora de acuerdo a lo señalado en el hecho 4 de la demanda elaborado, según se afirma, por el **, se admitirá una Cómoda división equitativa para ambas codueñas (sic) que sea semejante teniendo características similares,***

RESPUESTA. Como se comentó en la respuesta anterior, el inmueble objeto de la pericial NO es susceptible de cómoda división y que de cualquier manera que se intente dividir resultan partes desproporcionadas en cuanto a: 1) superficie de terreno, 2) superficie de construcción, 3) instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias como fosa séptica, alberca, estacionamiento y 4) valor comercial o de mercado...).”

Es de resaltar que el objeto de la prueba pericial no es resolver la cuestión planteada al órgano jurisdiccional por el dictamen rendido en un sentido, sino aportar al juzgador los elementos auxiliares que le permitan encontrar la verdad respecto del problema planteado, a fin de que su resolución resulte apegada a los

principios de equidad, lógica y justicia que deben regir las sentencias.

Por otra parte, el juzgador debe atender a los fundamentos del dictamen y apreciarlo en relación con las constancias de autos para decidir otorgar o no valor probatorio suficiente para orientar la decisión de este tribunal resolutor; en el caso ha estudio, de los proyectos de división que presentan el perito designado por el juzgado de origen y el perito de la parte actora, se advierte que ambos peritos argumentan que el inmueble admite cómoda división, susceptible división del predio en dos fracciones, que dicho inmueble tiene dos grades frentes que permiten establecer acceso para la fracción que ocupa la parte demandada y la construcción de fosas sépticas independientes.

De los peritajes rendidos por el perito de la parte actora y el perito designado por el Juzgado de origen y este tribunal de alzada, se desprende que si bien los peritos establecen que el bien inmueble admite cómoda división, sin embargo, en efecto solo admite división en relación al inmueble el cual se puede dividir en dos fracciones; refiriendo que se puede realizar la construcción de fosas sépticas independientes, sin hacer un estudio preciso, el por qué la división que hacen en superficie y en

construcción es equitativa para ambas partes, esto es atendiendo que si bien dividieron el inmueble en dos fracciones iguales en superficie, sin embargo, se advierte que en construcción son diferentes, asimismo en la fracción A, que ocupa la parte actora, se encuentra la alberca, la fosa séptica y un área de estacionamiento, sin que los peritos citados hayan precisado con claridad, si la división resulta ser justa y equitativa para ambas partes, en virtud que la fracción B que le corresponde a la parte demandada no cuenta con fosa séptica, alberca y área de estacionamiento.

Es decir, para que un dictamen pericial pueda ser estimado por el juzgador, debe ser auténticamente ilustrativo, pues lo que en éste se indique ha de ser accesible o entendible para el órgano jurisdiccional del conocimiento, de manera que eficazmente constituya un auxilio para dicho órgano; deben expresar los razonamientos en los cuales el perito basó su opinión, así como las operaciones, estudios o experimentos propios de su arte que lo llevaron a emitir su dictamen, situación que los peritajes rendidos por el perito de la actora y el órgano jurisdiccional no cumplen con dicho requisito.

Por otro lado, argumentan el perito designado por esta Sala y por el juzgado de

origen que la fracción que ocupa la parte actora y la fracción que ocupa la parte demandada ambas dependen de la fosa séptica que se encuentra en el inmueble que ocupa la parte actora; de ahí que para este Tribunal de Alzada el bien inmueble motivo del juicio que nos ocupa **no admite cómoda división**, tal como se desprende del peritaje rendido por el perito designado por la parte demandada, del cual se advierte que el bien inmueble no admite cómoda división en virtud que resultarían partes desproporcionadas en superficie de terreno, superficie de construcción y de instalaciones, elementos accesorios y obras complementarias, como fosa séptica, alberca, estacionamiento y valor comercial de mercado. Circunstancias que quedan corroboradas con la inspección judicial que se desahogara en el inmueble motivo de la copropiedad, el día cinco de marzo de dos mil veintiuno,³ por conducto de la Magistrada Ponente en el asunto, asistida del Secretario de Acuerdos Civiles, de la cual se desprende, que dicho inmueble solo tiene un portón de acceso, que en efecto existente dos construcciones la cuales son ocupadas una por la parte actora y la otra por la parte demandada; la construcción que ocupa la parte actora cuenta con un estacionamiento, una alberca; asimismo,

³ Visible a foja 164 a la 166 del toca civil 114/2020-5

también cuenta con la fosa séptica, tal como quedo acreditado por el peritaje rendido por el perito designado por esta Sala; probanzas a las cuales este tribunal tripartito les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **458** y **490** de la ley procesal Civil para el Estado de Morelos, toda vez, que dicho peritaje no contraviene la lógica ni las disposiciones legales.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia con número de registro 190,934, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, Octubre de 2000, Tesis: VI.2o.C. J/193, visible a la página 1221, que ordena:

PERITAJES, VALOR PROBATORIO DE LOS. ES FACULTAD DISCRECIONAL DEL JUZGADOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *El hecho de que el tribunal otorgue valor probatorio pleno al perito designado por una de las partes no causa perjuicio alguno a su contraria en razón de que, con base en el artículo 434 del código procesal civil del Estado de Puebla, el juzgador puede otorgar valor probatorio a los dictámenes periciales, de acuerdo a las circunstancias, es decir, tal valoración queda a su facultad discrecional que le otorga la ley, siempre y cuando el razonamiento empleado para inclinarse por determinada probanza no contravenga la lógica ni las disposiciones legales. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

Probanzas que son suficientes para considerar que en efecto el bien inmueble motivo del presente juicio no admite cómoda división,

dado que ambas construcciones no son independientes en virtud que tiene dependencia hidráulicas y sanitarias, ya que solo existe una fosa séptica; por lo que no resulta lógica dicha división, en razón que a la parte demandada se le estaría causando un menoscabo a su patrimonio; si bien los peritajes de la parte actora y el peritaje rendido por el perito designado por esta Sala, argumentan dichos peritos que es factible construir otra fosa séptica, en efecto podría ser factible, sin embargo, no se advierte de manera clara de dichos peritajes cual es el costo de dicha fosa séptica y a cargo de quien de las partes serian los gastos para la construcción de la misma. Aunado a lo anterior cabe hacer mención que la parte actora dentro de la superficie atendiendo al plano exhibidos por lo citados peritos cuenta con un estacionamiento, alberca y la citada fosa séptica, accesorios que no admiten cómoda división y que como se reitera causarían un menos cabo al patrimonio de la demandada, por lo que no se estaría cumpliendo con una cómoda división del inmueble motivo del presente juicio, entendiéndose por cómoda división atendiendo a los criterios emitidos por tribunales federal, es **aquella que puede ser susceptible de partición material sin alterar sustancialmente su naturaleza. En otras**

palabras, cómoda división es la que produce la partición de la cosa, estableciendo fracciones con igualdad de precio, forma y accesorios inherentes, sin causar detrimento al valor total del bien.

Apoya lo anterior, la siguiente tesis, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, perteneciente a la Novena Época, Tesis: XVI.2o.7 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Diciembre de 1995, página 500, Tipo: Aislada.

COMODA DIVISION. QUE DEBE ENTENDERSE POR. (LEGISLACION PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO).

Por cómoda división debe entenderse, de conformidad con el artículo 932 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, aquella que puede ser susceptible de partición material sin alterar sustancialmente su naturaleza. En otras palabras, cómoda división es la que produce la partición de la cosa, estableciendo fracciones con igualdad de precio, forma y accesorios inherentes, sin causar detrimento al valor total del bien.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 512/95. Consuelo y Juana Cadena González. 8 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Froylán Guzmán Guzmán. Secretario: Gildardo García Barrón.

Los que resuelven no pasan por alto en este apartado lo que argumentó la Juzgadora primaria en la resolución que se combate, que con el informe rendido por el Director de Fraccionamientos, condominios y uso de suelo del H. Ayuntamiento de Jojutla Morelos,⁴ al cual le otorgó valor probatorio, que dicho inmueble si es susceptible de división, sin embargo, para este cuerpo colegiado dicho informe no es suficiente para acreditar una cómoda división, ya que como quedó asentado en líneas que anteceden, si bien dicho inmueble se puede dividir en dos fracciones en virtud que puede tener acceso por otra calle, sin embargo, la división como se reitera como es equitativa para ambas partes, esto en razón, de que físicamente no se pueden establecer fracciones iguales en precio y forma y una división equitativa respecto de los accesorios como albarca, fosa séptica, estacionamiento, sin causar detrimento en su valor total; por lo que este órgano resolutor atendiendo a los resultados del peritaje rendido por el perito de la parte demandada, considerando los puntos cardinales, edificaciones, ubicación, y otros aspectos, de modo objetivo y lógico, determina que el inmueble motivo del presente juicio no admite

⁴ Visible a foja 375 del expediente principal

cómoda división y por lo tanto se tendrá que proceder a su venta y el producto del mismo repartirlo en partes iguales a los ahora contendientes, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo **1077** del Código Civil en vigor.

Por lo antes expuesto y toda vez, que el inmueble motivo del presente juicio no admite cómoda división y conforme a lo establecido por el artículo 1077 del Código Civil para el Estado de Morelos, que establece:

“Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no convienen en que se ha adjudicado a alguno de ellos, se proceda a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados”

En consecuencia, procédase a su venta en la forma de determinen las partes, en caso contrario si no hubiere acuerdo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, tal como lo prevén los artículos **682** y **683** de la Ley Adjetiva Civil en vigor.⁵

Es preciso en este apartado, para cumplir con el principio de exhaustividad, entrar al estudio en relación a la prueba desahogada

⁵ ARTICULO 682.- Forma de la división de cosa común. La partición de la cosa común se llevará a cabo, cuando tenga que hacerse judicialmente y no haya acuerdo entre los interesados, en la forma prescrita para la partición en la ejecución forzosa. ARTICULO 683.- Venta de bienes que no admitan cómoda división. Siempre que fuere necesario proceder a la venta de bienes muebles o inmuebles, por no admitir éstos cómoda división, se llevará a cabo en la forma que determinen las partes, si hubiere acuerdo. En caso contrario, la venta se llevará a cabo con sujeción a las reglas de la ejecución forzosa.

dentro del toca civil 114/2020-5, relativa al reconocimiento de documento consistente en la carta de fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho a cargo de la actora *****, desahogada el día cinco de marzo de dos mil veintiuno, audiencia en la cual reconoce el documento en su contenido y firma; sin embargo, no ha lugar a concederle valor probatorio a dicha documental en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en nuestra entidad federativa, toda vez, que si bien es cierto que la actora aceptó haber firmado dicha documental en la cual manifestó su voluntad de no dividir el inmueble motivo del presente juicio, sin embargo, dicha aceptación plasmada en dicha documental, contraviene lo dispuesto por el artículo 1076 del Código Civil en vigor,⁶ el cual establece que nadie puede ser obligado a conservar indiviso el bien inmueble el cual exista una copropiedad.

Ahora bien, y toda vez, que los argumentos en estudio fueron fundados, resulta innecesario el resto del estudio de los argumentos de inconformidad de la apelante.

⁶ ARTICULO 1076.- DERECHO DE DIVISION VENTA. 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

De todo ello, este tribunal de alzada arriba a concluir que de conformidad con las manifestaciones vertidas en el cuerpo de esta resolución, resulta procedente **MODIFICAR** la sentencia definitiva de fecha **veintidós de octubre de dos mil veinte**, dictada por el Juez Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancias del Cuarto Distrito Judicial del Estado, dentro del juicio **Sumario Civil sobre División de la cosa común** promovido por *****contra *****
******* DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATATRALES DEL ESTADO DE MORELOS Y DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS**; en el expediente número **16/2017-2**. Modificando únicamente en la parte conducente al resolutivo **CUARTO**, por lo que al quedar omitidos los resolutivos quinto, séptimo y octavo, por cuestión cronológica se recorre el resolutivo sexto al quinto y noveno al sexto. quedando intocado el resto de dichos resolutivos, debiendo quedar como a continuación se escribe

“PRIMERO. (...)

SEGUNDO. (...)

TERCERO. (...)

CUARTO. De acuerdo a lo antes expuesto, tomado en cuenta que el inmueble motivo del presente juicio **no admite cómoda división**, por lo que una vez que cuse ejecutoria la presente resolución, procédase a su venta en la

forma que determinen las partes, en caso contrario si no hubiere acuerdo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO. *Se absuelve a la parte demandada *****del pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia, por las razones expuestas en el considerando V de la presente resolución.*

SEXTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”

VIII. No obstante el pronunciamiento vertido en la presente ejecutoria, conviene considerar que para este tribunal de alzada, las partes no procedieron dentro de la presente instancia con temeridad y mala fe; por lo que no procede considerar pena alguna sobre las costas decretadas por la tramitación de la presente instancia; pronunciamiento que se dicta en términos de lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del Orden Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.⁷

Por lo anteriormente expuesto,

⁷ ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; V.- El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, VI.- El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.

ARTICULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.

fundado y motivado en lo establecido por los artículos 530, 531, 532, 550 y 552 del Código Procesal Civil del Estado en vigor, es de resolverse y se:

R E S U E L V E :

PRIMERO. Se **MODIFICA** la **resolución de fecha veintidós de octubre de dos mil veinte**, únicamente en la parte conducente al resolutivo **CUARTO**, por lo que al quedar omitidos los resolutivos quinto, séptimo y octavo, por cuestión cronológica se recorre el resolutivo sexto al quinto y noveno al sexto. quedando intocado el resto de dichos resolutivos, debiendo quedar como a continuación se escribe:

“PRIMERO. (...)

SEGUNDO. (...)

TERCERO. (...)

CUARTO. *De acuerdo a lo antes expuesto, tomado en cuenta que el inmueble motivo del presente juicio **no admite cómoda división**, por lo que una vez que cuse ejecutoria la presente resolución, procédase a su venta en la forma que determinen las partes, en caso contrario si no hubiere acuerdo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.*

QUINTO. *Se absuelve a la parte demandada *****del pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia, por las razones expuestas en el considerando V de la presente resolución.*

SEXTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”

SEGUNDO. No ha lugar a condenar a las partes al pago de gastos y costas de la presente instancia por considerar que no procedieron dentro de la presente instancia con temeridad y mala fe; lo anterior en término de lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del Orden Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

TERCERO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Remítase testimonio de la presente resolución al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman las Magistradas que integran la Sala del Segundo Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos Magistrada **ELDA FLORES LEÓN**, Presidente y Ponente en el presente asunto, Magistrada **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** Integrante quien por acuerdo de pleno extraordinario de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, quien cubre ponencia número trece y Magistrada **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, Integrante, Integrantes, quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Civiles Licenciado **David Vargas González**, quien da fe.

Las firmas que calzan la presente resolución corresponden al Toca
Civil 114/2020-5, expediente número 309/2019 EFL/sbc/jvsm.