

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 del lineamiento modelo para testar documentos electrónicos.

Cuernavaca, Morelos 05 cinco de julio de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil **340/2022-4-13-15**, formado con motivo del recurso de **queja** interpuesto por la parte demandada **\*\*\*\*\***, en contra del auto dictado el **trece de mayo de dos mil veintidós**, por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; en los autos del Juicio Sumario Civil promovido por **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***, seguido en el expediente número **157/2020-2** del índice de la **Segunda Secretaría** del Juzgado de Origen; y:

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

**1.-** Con fecha trece de mayo de dos mil veintidós, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó un acuerdo que a la letra dice:

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.

**Expediente Número:** 157/2020-2.

**Juicio:** Sumario Civil.

**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*"...Cuernavaca, Morelos; a trece de mayo de dos mil veintidós.*

*Se tiene por recibido el escrito registrado bajo el número 3626, suscrito por la ciudadano \*\*\*\*\* , parte actora en el presente juicio, visto su contenido y atendiendo a que a resolución de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, HA QUEDADO FIRME por auto de fecha veintiuno de abril de dos mil veintidós, y una vez realizada la certificación antes citada, concediéndole a la parte demandada, el plazo previsto de ocho días, para manifestar su interés en adquirir la parte alícuota del bien inmueble; y apreciándose de la certificación secretarial que antecede el desinterés de la parte demandada en adquirir el bien raíz motivo de Litis; en consecuencia, a efecto de dar cumplimiento al punto resolutivo SEXTO de la sentencia definitiva mencionada, se ordena REMITIR LOS PRESENTES AUTOS A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\* DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, a cargo de la Licenciada \*\*\*\*\*; para el efecto de que el demandado \*\*\*\*\* , firme la protocolización de la escritura pública correspondiente; y la actora queda obligada a enterar al demandado el 50% del valor pericial. menos impuestos fiscales sobre venta de propiedad que tenga a bien cuantificar la Notaria, consecuentemente, REQUIÉRASE a la parte demandada para que, en el término de CINCO DÍAS, comparezca a la Notaria a firmar la escritura de adjudicación correspondiente en el presente asunto, APERCIBIDO que en caso de no hacerlo la suscrita lo hará en su rebeldía. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 90, 151, 511, 513 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE..."*

**2.** Inconforme con dicha determinación, con fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós, el promovente, interpuso recurso de queja, el cual fue admitido a trámite por parte de esta Alzada mediante acuerdo de veinticinco de mayo de dos mil veintidós.

**3.** Por oficio número **1364**, presentado el nueve de junio de dos mil veintidós, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, rindió el informe solicitado en términos de lo dispuesto por el artículo 555 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, y acompañó las copias certificadas de lo actuado por aquella para apoyar el mismo; en ese tenor, en la misma data quedaron los autos en estado de ser resueltos, y;

### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** Esta Primera Sala es competente para resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos **86, 89, 91 y 99** fracción **VII** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales **41 y 43** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, así como los artículos **2, 3** fracción **I, 4, 5** fracción **I, 37, 44** fracción **III** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como **14, 27, 28 y 31** de su Reglamento, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759, y por acuerdo del Pleno del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

Toca Civil: 340/2022-4-13-15.

Expediente Número: 157/2020-2.

Juicio: Sumario Civil.

Recurso: Queja.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

**II.-** Por cuestión de sistemática jurídica, y para una mejor comprensión se hace una relatoría del presente expediente **157/2020-2**:

1.- Con fecha doce de agosto de dos mil veinte, compareció ante el Juzgado de origen \*\*\*\*\*, asignándose para su conocimiento al Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, segunda secretaria; demandando en la vía **SUMARIA CIVIL**, de \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones:

*"a).- La división de la cosa común del bien inmueble conocido como \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de \*\*\*\*\*, con las medidas y colindancias siguientes:*

*AL NOROESTE, - \*\*\*\*\*;*

*AL SURESTE. - \*\*\*\*\*;*

*AL NORESTE. - \*\*\*\*\*; y*

*AL SURESTE. - \*\*\*\*\*.*

*b). - Que al final del juicio, se remita los autos al Notario Público de mi elección, a efecto de que protocolice las actuaciones y se ordene inscribir la escritura pública correspondiente en el \*\*\*\*\*, en la que la suscrita promovente aparezca como propietaria de la parte en la que se divida la cosa común.*

*c). - El pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio."*

Fundándose en los hechos y preceptos de derecho que estimó aplicables al caso y que en este apartado se dan por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Mediante auto de veintiuno de septiembre de dos mil veinte, previo a subsanar la prevención ordenada en autos se admitió la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a la parte demandada \*\*\*\*\*, para que en el plazo legal de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- Con fecha ocho de octubre de dos mil veinte, se tuvo por presentado al demandado dando contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo sus defensas y excepciones, y con las mismas se ordenó dar vista a la parte contraria por el plazo legal de tres días.

4.- Con fecha quince de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración y al final de la misma, se ordenó abrir el juicio a prueba por un plazo común de cinco días para ambas partes.

5.- Por auto de veintiséis de abril de dos mil veintiuno, se admitieron las probanzas ofrecidas por la parte demandada; asimismo, con fecha veintisiete de abril de dos mil veintiuno, fueron debidamente admitidas las probanzas ofrecidas por la parte actora. En fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos ordenada en autos y al existir pruebas

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

pendientes de desahogo, se señaló nueva fecha para la continuación de la misma.

6.- Con fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos y al no existir prueba alguna pendiente de desahogo, previo al dictado de los alegatos, se ordenó dictar la sentencia definitiva correspondiente.

7.- En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, se dictó sentencia definitiva, en la cual, en sus puntos resolutive, se determinó lo siguiente:

*"RESUELVE:*

*PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, 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 (uno y dos romano) de la presente resolución.*

*SEGUNDO. Se declara parcialmente procedente la acción intentada por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , en consecuencia:*

*TERCERO. Se declara procedente la EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD respecto del bien inmueble conocido como casa marcada con \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, con clave catastral: \*\*\*\*\* , Folio Real de inscripción al \*\*\*\*\*: \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en consecuencia:*

*CUARTO. Se ordena la VENTA DEL INMUEBLE indicado en el resolutive que antecede toda vez que el mismo no es divisible o al menos no es*

*factible de cómoda división, sirviendo. como base el valor del dictamen que se determine en ejecución de sentencia; atento a los razonamientos expuestos en el considerando IV (cuatro romano), de la presente resolución.*

*QUINTO. Queda obligada la parte actora gestionar la venta del bien inmueble en comento, y a respetar el derecho al tanto de la parte demandada, derivado de la copropiedad que entre ellos existió. Asimismo, quedan ambas partes obligadas a sufragar los gastos que origine la venta del inmueble objeto de la extinta copropiedad, en igual proporción, asimismo una vez efectuada la venta, el producto de la misma les corresponderá en partes iguales, así también compartirán las cargas económicas y fiscales que se requieran para el mantenimiento y preparación de su venta.*

*SEXTO. Previo a lo anterior, una vez que la presente resolución cause ejecutoria, se concede a la parte demandada un término de OCHO (8) DÍAS para que manifieste si está interesado en adquirir la parte alícuota correspondiente respecto del inmueble objeto de la extinta copropiedad, en la inteligencia de que de no hacer manifestación alguna se entenderá que no tiene*

*la intención de ejercitar este derecho del tanto sobre el bien inmueble objeto de la extinta copropiedad.*

*SÉPTIMO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Ciudadano Director del \*\*\*\*\*, a efecto de que proceda a hacer la anotación de extinción de copropiedad en el Libro correspondiente del inmueble objeto de la acción que nos ocupa.*

*OCTAVO. Se declara improcedente la pretensión indicada bajo el inciso b), dejándole a salvo los derechos de su petición a la actora \*\*\*\*\*, para que los haga valer, en el momento procesal oportuno, en la vía y forma correspondiente, respecto del trámite de actualización del inmueble de mérito, por los razonamientos antes expuestos en el Considerando V (cinco romano), de la presente resolución.*

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.

**Expediente Número:** 157/2020-2.

**Juicio:** Sumario Civil.

**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*NOVENO. No hay condena en gastos ni costas; cada una de las partes reportara las que hubiere erogado, durante la tramitación de la presente instancia, en términos del Considerando VI (seis romano), del presente fallo.*

*NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE..."*

8.- Previo a la recepción de la resolución del recurso de apelación hecho valer por el abogado patrono de la parte demandada en contra de la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno; por auto de trece de mayo de dos mil veintidós, se declaró que había quedado firme la sentencia aludida y se ordenó y ante el desinterés de la parte demandada en adquirir el bien raíz motivo de Litis; en consecuencia, a efecto de dar cumplimiento al punto resolutivo sexto de la sentencia definitiva mencionada, se ordenó remitir los presentes autos a la NOTARIA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\* DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, a cargo de la Licenciada \*\*\*\*\*; para el efecto de que el demandado \*\*\*\*\*, firmara la protocolización de la escritura pública correspondiente; y la actora queda obligada a enterar al demandado el 50% (CINCUENTA POR CIENTO), del valor pericial menos impuestos fiscales sobre venta de propiedad que tenga a bien cuantificar la Notaria, ante esta determinación, es por la cual el recurrente acude a esta Alzada.



**III.-** Es idóneo el presente recurso, en virtud de que el recurrente se duele del auto de fecha trece de mayo de dos mil veintidós, dictado por la Juez de Origen, en ejecución de sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintidós, por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 553 fracción II de la Ley Adjetiva Civil, respecto de las interlocutorias y autos dictados en la ejecución de sentencias; procede el recurso de queja.

**IV.-** El recurso de mérito fue oportuno, pues el inconforme tuvo conocimiento del contenido del auto de fecha trece de mayo de dos mil veintidós, el día diecisiete de mayo de dos mil veintidós, por medio de notificación personal, siendo que el plazo para interponer el recurso relativo comprende los días dieciocho al diecinueve de mayo del presente año, de tal suerte que el medio de impugnación se hizo valer el día diecinueve de mayo de dos mil veintidós, por ello se considera que el recurso fue opuesto dentro del plazo legal de dos días, lo expuesto tiene sustento en lo previsto por el artículo 555 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

**V.** Los motivos de inconformidad hechos valer por el quejoso, obran a fojas cuatro a la seis del presente toca, mismos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de

repeticiones innecesarias, resultando aplicable la siguiente jurisprudencia:

*Novena Época*  
*Registro: 808121*  
*Instancia: Segunda Sala*  
*Jurisprudencia (común)*  
*Fuente: S.J.F. y su Gaceta*  
*XXXI, Mayo de 2010*  
*Tesis: 2a./J. 58/2010*  
*Página: 830*

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.**

*De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los **agravios**, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de **agravios**, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador 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 o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.*

*Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y*

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores. Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.*

La parte quejosa \*\*\*\*\*, alega esencialmente que:

**"Primero:** *El auto en cita me causa perjuicio toda vez que de manera deliberada, se contrapone a lo ordenado en la Sentencia Definitiva de fecha veintiuno de octubre del dos mil veintiuno, respecto del juicio promovido por la C. \*\*\*\*\* en contra del suscrito radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el estado de Morelos, con residencia en el municipio de Cuernavaca, con el número de expediente 157/2020, segunda secretaria, respecto al Juicio Sumario Civil, acción División de la Cosa Común, en los Resolutivos TERCERO, CUARTO QUINTO, SEXTO Y SÉPTIMO...*

*Siendo completamente incongruente, contrario completamente a lo ordenado en el resolutivo CUARTO que ordena la VENTA del inmueble objeto de la división y del resolutivo QUINTO que obliga a la parte actora a gestionar la VENTA del inmueble y por ende contrario a derecho. Violentando a todas luces los principios de seguridad jurídica y del debido proceso. Ya que en cumplimiento de la Sentencia Definitiva que ha quedado firme lo ordenado es la VENTA JUDICIAL DEL INMUEBLE descrito y precisado en el resolutivo TERCERO, acordando de manera indebida una ADJUDICACIÓN INEXISTENTE, violentando de esa manera y siendo completamente contraria a la resolución precisada. Siendo evidente el actuar indebido de la juez del conocimiento. Maxime aunado a que la parte actora promueve en fecha diez de mayo de la presente anualidad, solicitando que el expediente se remita a la notaría pública para tirar la escritura pública en favor de la parte*

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.

**Expediente Número:** 157/2020-2.

**Juicio:** Sumario Civil.

**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*actora, obligando a la parte demandada a comparecer para la firma de esta supuesta escritura, acordando el A quo. De manera correcta mediante acuerdo de fecha once de mayo del dos mil veintidós, que una vez que sea aclarada su petición se acordaría lo conducente, atendiendo a los puntos resolutive de la sentencia definitiva, siendo correcto su actuar toda vez que en el contenido de la Sentencia Definitiva de fecha veintiuno de octubre del dos mil veintiuno, NO se encuentra ordenada ninguna ADJUDICACIÓN en favor de la parte actora, siendo indebido lo solicitado por la C. \*\*\*\*\* , ya que en ninguno de los resolutive se ordena tal pretensión como para acordar en ese sentido.*

*Promoviendo nuevamente la parte actora en fecha trece de mayo del presente año, la misma promoción presentada en fecha diez de mayo de la presente anualidad, sin variar ni una sola coma, y de manera sorpresiva exprés e inmediata la juez del conocimiento en fecha trece de mayo del año en curso, es decir, ese mismo día, acuerda de manera indebida en contrasentido completamente a lo acordado en auto de fecha once de mayo del dos mil veintidós, siendo evidente el actuar indebido, arbitrario y en complicidad con la parte actora para acordar en favor de está dados sus intereses, violentando el principio de debido proceso, toda vez que no se puede acordar a capricho de una de las partes. violentando los principios equidad, seguridad jurídica y debido proceso y pasando aun por encima de la misma resolución que ésta emitió... Derivado del criterio anterior se deduce que la juez del Juzgado Segundo Civil, al momento de dictar el acuerdo de fecha trece de mayo del presente año, no actúo de manera imparcial tal como lo establece el precepto constitucional 17, el cual resulta viola, toda vez que dicho acuerdo de manera errónea favorece únicamente a los intereses de mi contraparte, dejándome así en un estado de desigualdad jurídica ante la adjudicación en favor de la parte actora del inmueble materia de la extinta copropiedad resultado de la sentencia definitiva que no la ordena y que tampoco la solicitó, la parte actora y que de manera más que evidente la C. juez de primera instancia acuerda de manera violatoria. Siendo incongruente, y fuera de la realidad lo*

*acordado por el A quo en auto de fecha trece de mayo del dos mil veintidós, respecto a una Adjudicación inexistente en la Sentencia Definitiva de fecha veintiuno de octubre del dos mil veintiuno. Siendo lo correcto ordenar la VENTA JUDICIAL del bien inmueble objeto del presente juicio, misma que como lo ordena la sentencia definitiva citada si corresponde a la parte actora.*

**Segundo:** *Me causa agravio el acuerdo de fecha trece de mayo del presente año, toda vez, que al requerirme para presentarme en la notaría a firmar la escritura del bien inmueble materia de la copropiedad extinta, me deja en un escenario de desigualdad de condiciones para poder obtener la parte proporcional que me corresponde decretada en la sentencia definitiva, ya citada en el presente escrito, lo anterior por negarme el derecho a la justicia para obtener lo que conforme a derecho y derivado de la extinción de la propiedad se me debe otorgar. Puesto que al ser copropietarios ambas partes debemos ostentarnos en igualdad de derechos y obligaciones, dando como resultado que cada una de las partes al momento de la venta de la propiedad obtenga de manera equitativa el 50% (cincuenta por ciento) de la cantidad que resulte como se encuentra debidamente ordenado en los resolutivos CUARTO y QUINTO.*

**Tercero:** *Del mismo acuerdo por el cual se interpone esta queja se desprende que se viola en mi perjuicio lo establecido en el artículo 16 de nuestra Carta Magna, el cual establece que todo acto de autoridad debe estar debidamente fundamentado y motivado, lo cual no se aprecia al momento de dictar dicho acuerdo, ante la falta de fundamentación legal y jurídicamente para acordar de la manera y en el sentido que la juez del conocimiento lo hizo de manera totalmente indebida. Como bien lo establece el criterio anterior es indudable que la Juez omitió fundar y motivar al momento de dictar dicho acuerdo, siendo lo correcto entrar al estudio de los resolutivos de la Sentencia Definitiva para que como bien lo señaló en el acuerdo dictado de fecha once de mayo de la presente anualidad, la parte actora debía aclar su petición, misma que no hizo y que solamente promovió otro escrito*

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.

**Expediente Número:** 157/2020-2.

**Juicio:** Sumario Civil.

**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*igual para que el A quo acordará de manera contraria siendo incongruente con lo resuelto por su Señoría en dicha Sentencia.”*

**VI.** En este apartado se analizarán los motivos de inconformidad expuestos por el quejoso, de la siguiente manera:

Por cuanto al **primer agravio**, expuesto parte quejosa \*\*\*\*\*, quien alega esencialmente que se contrapone a lo ordenado en la Sentencia Definitiva de fecha veintiuno de octubre del dos mil veintiuno, respecto del juicio promovido por la C. \*\*\*\*\* en contra del suscrito radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con residencia en el municipio de Cuernavaca, con el número de expediente 157/2020, segunda secretaria, respecto al Juicio Sumario Civil, acción División de la Cosa Común, en los Resolutivos TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SÉPTIMO, agravio que, analizado por este Cuerpo Colegiado, se llega a la firme convicción de que el mismo es **infundado**, en razón de las siguientes consideraciones:

En primer lugar, lo anterior se debe a la interpretación de la parte considerativa y resolutive de la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, en la cual en sus puntos resolutivos

TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SÉPTIMO,  
resolvió respecto lo siguiente:

**TERCERO.** *Se declara procedente la EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD respecto del bien inmueble conocido como casa marcada con \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, con clave catastral: \*\*\*\*\*, Folio Real de inscripción al \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en consecuencia:*

**CUARTO.** *Se ordena la VENTA DEL INMUEBLE indicado en el resolutivo que antecede toda vez que el mismo no es divisible o al menos no es factible de cómoda división, sirviendo como base el valor del dictamen que se determine en ejecución de sentencia; atento a los razonamientos expuestos en el considerando IV (cuatro romano), de la presente resolución.*

**QUINTO.** *Queda obligada la parte actora gestionar la venta del bien inmueble en comento, y a respetar el derecho al tanto de la parte demandada, derivado de la copropiedad que entre ellos existió. Asimismo, quedan ambas partes obligadas a sufragar los gastos que origine la venta del inmueble objeto de la extinta copropiedad, en igual proporción, asimismo una vez efectuada la venta, el producto de la misma les corresponderá en partes iguales, así también compartirán las cargas económicas y fiscales que se requieran para el mantenimiento y preparación de su venta.*

**SEXTO.** *Previo a lo anterior, una vez que la presente resolución cause ejecutoria, se concede a la parte demandada un término de OCHO (8) DÍAS para que manifieste si está interesado en adquirir la parte alícuota correspondiente respecto del inmueble objeto de la extinta copropiedad, en la inteligencia de que de no hacer manifestación alguna se entenderá que no tiene la intención de ejercitar este derecho del*

Toca Civil: 340/2022-4-13-15.

Expediente Número: 157/2020-2.

Juicio: Sumario Civil.

Recurso: Queja.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*tanto sobre el bien inmueble objeto de la extinta copropiedad.*

**SÉPTIMO.** *Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Ciudadano Director del \*\*\*\*\*, a efecto de que proceda a hacer la anotación de extinción de copropiedad en el Libro correspondiente del inmueble objeto de la acción que nos ocupa.*

De lo que se estableció la extinción de la copropiedad, respecto del bien inmueble materia del presente juicio y atendiendo a que no es factible la cómoda división, se ordenó la **venta del inmueble, quedando obligada la parte actora a gestionar la venta del bien inmueble en comento, respetando el derecho del tanto del demandado, otorgándole un plazo de ocho días para que lo hiciera valer.**

Si bien es cierto, la sentencia de la cual emana la ejecución se advierte **la venta** del inmueble conocido como casa marcada con \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; no menos cierto es que la misma no advierte se deba llevar a cabo con los lineamientos de la venta judicial, toda que, de la parte considerativa se advierte que se funda el derecho de la extinción de la copropiedad en términos del artículo 1077 del Código Civil en vigor, el cual establece:

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.**

Es incuestionable el derecho que se determinó en la sentencia aludida, sin embargo, al advertirse que la A quo, en la parte resolutive en específico en el resolutive quinto, queda expresamente obligada la parte actora **\*\*\*\*\***, a gestionar la venta del bien inmueble, asimismo el artículo que antecede no advierte que se lleve a cabo el remate judicial, únicamente advierte que se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados, por otra parte en la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, no expresa que la venta sea de conformidad con los lineamientos de una venta o remate judicial, tan es así que impone la carga de gestionar la venta a la parte actora, por lo que la A quo, al dictar el auto de trece de mayo de dos mil veintidós, en irrestricto respeto a los derechos humanos de seguridad jurídica, incluyendo el de legalidad y de previa audiencia; los cuales, quedaron establecidos al respetar el derecho del tanto que tuvo a favor el demandado **\*\*\*\*\***, para manifestar su interés en adquirir la parte alícuota del bien inmueble, transcurrió del veintiséis de abril de dos mil veintidós y feneció el cinco de mayo de dos mil

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

veintidós, tal como se encuentra establecido por el artículo 1100 del Código Civil en vigor, que establece:

ARTICULO 1100.- DERECHO DEL TANTO ENTRE COPROPIETARIOS. Los propietarios de cosa indivisa no podrán enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el copartícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, sin que el derecho se ejercite se pierde éste. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá ningún efecto legal.

Por lo que se reitera, que no se transgredieron sus derechos humanos de seguridad jurídica, pues la Juez de Origen, ordenó dar cumplimiento a la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, en los términos precisados en la misma, realizando previamente la notificación al copropietario a fin de que ejerciera su derecho al tanto, y atendiendo a la obligación impuesta a la parte actora **\*\*\*\*\***, en resolutive quinto, el cual establece que deberá gestionar la venta del bien inmueble en comento, razón por la cual al advertir que el recurrente no hizo manifestación alguna de hacer valer su derecho del tanto para el objeto de la **venta ordenada en términos de la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno**, la misma manifestó que era su deseo que se tirara la escritura

pública en su totalidad a su favor, quedando obligada a enterar al recurrente \*\*\*\*\*, el 50% (CINCUENTA POR CIENTO), del valor pericial.

De lo que, se desprende que si bien la venta se encuentra ordenada mediante mandamiento judicial -sentencia definitiva-, también lo es que se realizará la venta de manera consensual, lo anterior es sí, toda vez que, la venta judicial revista características peculiares, constituyendo una de las mismas, la sustitución de la voluntad y, por tanto, del consentimiento del vendedor, por parte del Juez de la causa para la realización de la venta, pues es evidente que el Juez obra en ese acto a nombre del codueño y, por ende, debe cumplir las obligaciones que la ley establece a cargo de éste; sin soslayar, que entre las cuales se encuentra, como una de las más importantes, el respeto al derecho del tanto, sin embargo, la sentencia definitiva en cuestión al no ser modificada por recurso alguno y declararse firme, deberá ser ejecutada en los términos establecidos en la misma, por ser un acto consentido por las partes.

De lo dispuesto por el artículo 744 del Código Procesal Civil en vigor, se desprende que, las ventas judiciales se regirán en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, por las disposiciones del

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

título relativo al contrato de compraventa, lo que determina que los derechos y obligaciones que la ley otorga e impone a los contratantes no sufran modificación alguna por el hecho de que la venta se haga judicialmente.-De lo que se sigue que en las ventas judiciales subsiste para los copropietarios la obligación mutua de respetar el derecho del tanto ya que, jurídicamente, para tal efecto debe considerárseles como cualquier otro copropietario, haciéndose necesario que una vez que la sentencia dictada en el procedimiento judicial correspondiente se encuentre firme y, previamente a su ejecución, se haga saber al copropietario, mediante notificación personal, sea judicial o por medio de notario, la situación legal que prevalece sobre una parte alícuota del inmueble de que se trate, a fin de que, de ser su deseo, haga uso del derecho del tanto en los términos que establece el Código Civil en vigor.

Por lo que, se advierte que la parte actora \*\*\*\*\* , manifestó su deseo de adquirir la totalidad del bien inmueble materia del presente juicio, mediante escrito de cuenta 3626, previo al pago del 50% (CINCUENTA POR CIENTO), del valor pericial, sin ser óbice este Cuerpo Colegiado, que en el contenido del resolutivo quinto de la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, se resolvió que servirá como base para la

venta del inmueble, el valor del dictamen que se determine en ejecución de sentencia, sin embargo, al no advertirse los parámetros de una venta judicial en la sentencia de referencia, como consecuencia, dicho valor deberá ser conforme a las reglas del acto jurídico de la compraventa ante Notario, quien será el encargado en ejecución de la sentencia de poner la base del precio que servirá para el pago del 50% (CINCUENTA POR CIENTO), a favor del recurrente.

Lo anterior es así, al haber adquirido la calidad de cosa juzgada por ministerio de ley la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, con lo que no se viola la equidad procesal entre las partes, ya que al estar resuelto el litigio, éstas pudieron presentar todas las defensas y excepciones que consideraron pertinentes en el juicio y hacer valer los recursos correspondientes, pues debe privilegiarse la certeza jurídica frente al derecho de oposición de las partes; y de conformidad con el **principio de congruencia de las sentencias**, el cual estriba en que éstas deben dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contengan resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí; en consecuencia, la ejecución de la sentencia, no puede ir más allá de lo ordenado en la misma.

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.

**Expediente Número:** 157/2020-2.

**Juicio:** Sumario Civil.

**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

Por lo que, advirtiendo que la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, no establece que la venta deberá ser judicial y en términos del artículo 744 del Código Procesal Civil en vigor, estableciendo de manera directa la manera en la cual deberá ejecutarse la misma, es por ello que la A quo, de manera congruente a la sentencia definitiva en mención, dictó el auto del cual ahora se duele el quejoso.

Por cuanto al **segundo agravio**, del cual se duele el recurrente, respecto al requerimiento para presentarse en la notaría a firmar la escritura del bien inmueble materia de la copropiedad extinta, el cual lo deja en un escenario de desigualdad de condiciones para poder obtener la parte proporcional que le corresponde decretada en la sentencia definitiva, puesto que al ser copropietarios ambas partes deben ostentarse en igualdad de derechos y obligaciones, dando como resultado que cada una de las partes al momento de la venta de la propiedad obtenga de manera equitativa el 50% (CINCUENTA POR CIENTO) de la cantidad que resulte como se encuentra debidamente ordenado en los resolutivos CUARTO y QUINTO, el mismo deviene **INFUNDADO**, por las siguientes consideraciones:

De conformidad con el dispositivo legal 1100 del Código Civil en vigor, invocado en líneas que anteceden, los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviera convenida, para que, dentro de los ocho días siguientes, hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno.

Al establecer el precepto en mención, que la notificación a los condueños se haga por medio de notario o bien judicialmente, no excluye que, pueda demostrarse por otro medio de prueba que el o los condueños tuvieron conocimiento oportuno de la enajenación.

En efecto, de dicho precepto se derivan dos acciones para los copropietarios: a) la del tanto, cuando la venta está convenida, pero no realizada entre el partícipe y el tercero extraño; y, b), la de retracto, cuando la venta se realizó, como sucede en la especie. Es evidente que para poder hacer uso del derecho del tanto, lo esencial es que el condueño

tenga conocimiento de que la venta está propalada para que él pueda reemplazar al comprador extraño a la comunidad, previa la manifestación de su voluntad de adquirir, y el cumplimiento de los demás requisitos exigidos por la ley; y es por esto por lo que la misma ley requiere una forma de notificación fehaciente que proteja el derecho de los copropietarios y el del tercero adquirente, en caso de que aquéllos no ejerciten el suyo en el término de ocho días.

Sin embargo, si bien el **derecho del tanto y del retracto**, en el fondo, son lo mismo, **salvo que el primero se ejerce antes de que la cosa sea vendida, y el segundo, cuando aquélla ya ha sido transmitida**, siendo presupuesto procesal de ambos, la existencia de la copropiedad, además, con motivo de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones:

1. Cuando la venta está simplemente propalada: Puede ejercer el derecho del tanto, lo que implica una venta directa del enajenante a favor de quien ejercita el del tanto, en los mismos términos que del contrato propalado con el tercero.



2. Cuando ya está consumada, como acontece en la especie: los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador; y que en los diversos asuntos que se analizan, en la fecha en la que se presentó la demanda de amparo, la subasta judicial ya se había consumado.

Lo cierto es que, cuando el impetrante, manifiesta que no se respetó en el procedimiento de venta, su derecho del tanto, por parte del Juez de Origen, se podría advertir la falta de legalidad de la resolución reclamada, por violarse sus derechos humanos de legalidad y seguridad jurídica, sin embargo, en la especie, dicho derecho fue debidamente respetado, al momento de notificarse el plazo legal de ocho días con el cual contaba el quejoso para hacerlo valer, ahora bien, en alcance la acción de retracto para reclamar ese derecho del tanto, por cuanto a lo que le pertenece al 50% (CINCUENTA POR CIENTO), de la venta del inmueble conocido como casa marcada con el número 5 (CINCO), de la \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, se encuentra expedito su derecho, al advertirse de los resolutivos **cuarto y quinto**, en relación a lo ordenado por auto de trece de mayo de dos mil veintidós, en el cual en la parte integrante del mismo

Toca Civil: 340/2022-4-13-15.  
Expediente Número: 157/2020-2.  
Juicio: Sumario Civil.  
Recurso: Queja.

Magistrada Ponente: M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

se ordenó lo siguiente *"se ordena remitir los presentes autos a la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a cargo de la Licenciada \*\*\*\*\*; para el efecto de que el demandado \*\*\*\*\*, firme la protocolización de la escritura pública correspondiente; y la actora queda obligada a enterar al demandado el 50% del valor pericial, menos impuestos fiscales sobre la venta de propiedad que tenga a bien cuantificar la Notaría..."*, por lo que al tratarse, de la disolución de una copropiedad, se deben cumplir con las obligaciones del derecho del tanto y del retracto, que la ley le impone a su cargo.

Ahora bien, la circunstancia de que el quejoso tenga a salvo su derecho para hacer valer la acción de retracto, no es suficiente para advertir alguna ilegalidad en el auto de trece de mayo de dos mil veintidós.

Por tanto, el titular del derecho del tanto puede ejercer la acción de retracto, cuando aquél no le fue respetado, de lo que se colige que, al momento del dictado de la resolución recurrida, no se advierte por este Cuerpo Colegiado, que la A quo, incurrió en alguna omisión respecto de notificarle la venta judicial del inmueble controvertido. Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente el siguiente criterio

jurisprudencial emitido por la Suprema Corte de  
Justicia de la Nación:

Registro digital: 2012117

Instancia: Plenos de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: PC.III.C. J/21 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la  
Federación. Libro 32, Julio de 2016, Tomo II,  
página 1062

Tipo: Jurisprudencia

DERECHO DEL TANTO. EL HECHO DE QUE EN EL  
PROCEDIMIENTO DE REMATE SE HUBIESE  
CONSUMADO LA VENTA JUDICIAL SIN  
RESPETARSE AQUÉL Y EL COPROPIETARIO  
TERCERO EXTRAÑO TENGA A SU ALCANCE LA  
ACCIÓN DE RETRACTO PARA RECLAMARLO, NO  
IMPIDE QUE PUEDA CONCEDERSE LA  
PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL SOLICITADA.

Conforme a los artículos 950 y 974 del Código  
Civil Federal, de aplicación supletoria al Código  
de Comercio, los condueños gozan del derecho  
del tanto, y tienen limitaciones para enajenar a  
un tercero su parte alícuota. Además, de acuerdo  
con el diverso numeral 2323 del Código Civil  
Federal, en el procedimiento relativo a las ventas  
judiciales, subsiste la obligación de respetar el  
derecho del tanto, al quedar sustituida la  
voluntad del ejecutado, por el actuar del Juez,  
quien, previo a ejecutar la sentencia firme,  
deberá hacer saber al copropietario, mediante la  
notificación correspondiente, la situación que  
imperla sobre la parte alícuota del inmueble  
controvertido porque, de lo contrario, la venta no  
se tendrá como legalmente hecha. En esas  
condiciones, el hecho de que se hubiese  
consumado la venta judicial sin respetar dicho  
derecho, y el copropietario, tercero extraño a ese  
procedimiento de remate, tenga a su alcance la  
acción de retracto para reclamar, no impide que  
pueda concederse la protección constitucional  
solicitada, tampoco que deba obligársele a  
ejercitar dicha acción ante la potestad común,  
cuando no se le dio oportunidad de hacer valer  
el derecho del tanto, en un juicio en el que no es  
parte. Lo anterior, en atención a la naturaleza de

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.

**Expediente Número:** 157/2020-2.

**Juicio:** Sumario Civil.

**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

las normas rectoras del amparo y al principio de interpretación más favorable a la persona, establecido en el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Contradicción de tesis 20/2015. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Quinto, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. 31 de mayo de 2016. Unanimidad de cinco votos de la Magistrada Martha Leticia Muro Arellano, y de los Magistrados Víctor Manuel Flores Jiménez, Arturo Barocio Villalobos, Jaime Julio López Beltrán y Luis Núñez Sandoval. Ponente: Arturo Barocio Villalobos. Secretaria: María Elena Ruiz Martínez.

Criterios contendientes:

El sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo en revisión 335/2015, y el diverso sustentado por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver los amparos en revisión 398/2013 y 76/2014.

Por último y por cuanto al **tercer agravio**, esgrimido por el quejoso, respecto de que se viola en su perjuicio lo establecido en el artículo **16** de nuestra Carta Magna, el cual establece que todo acto de autoridad debe estar debidamente fundamentado y motivado, lo cual no se aprecia al momento de dictar dicho acuerdo, ante la falta de fundamentación legal y jurídicamente para acordar de la manera y en el sentido que la juez del conocimiento lo hizo de manera totalmente indebida, toda vez que, la Juez omitió fundar y motivar al momento de dictar dicho acuerdo, siendo lo correcto entrar al estudio de los resolutive de la Sentencia Definitiva, es

parcialmente **fundado**, en razón de los siguientes argumentos de derecho:

De inicio, conviene precisar que sobre el particular, el Alto Tribunal determinó que, conforme al derecho fundamental de audiencia previa, establecido en el segundo párrafo del artículo **14** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su aspecto relacionado con las formalidades esenciales del procedimiento, conocido también como de debido proceso legal, que se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas, vincula al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate.

Asimismo, puntualizó que para atender el mandato establecido en el primer párrafo del artículo **16** de la Carta Fundamental, relativo a la obligación de las autoridades de fundar y motivar sus actos, el juzgador está obligado a exponer en sus resoluciones

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad.

De esta manera, llegó a la conclusión de que una resolución jurisdiccional encuentra su fundamentación y motivación en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan las hipótesis que compongan su resolución, así como la exposición de las circunstancias, razones o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto y, junto con ello, la adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso concreto. Lo anterior se encuentra plasmado en la siguiente tesis de jurisprudencia, cuyos rubro y contenido a la letra dicen:

Registro digital: 176546  
Instancia: Primera Sala  
Novena Época  
Materias(s): Común  
Tesis: 1a./J. 139/2005  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Diciembre de 2005, página 162  
Tipo: Jurisprudencia  
FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,  
RESPECTIVAMENTE.

Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.

Contradicción de tesis 133/2004-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Circuito. 31 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 139/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiocho de septiembre de dos mil cinco.

El derecho fundamental contenido en el artículo 16 constitucional descansa en el llamado principio de legalidad, que consiste en que las autoridades del Estado sólo pueden actuar cuando la ley se los permite y en la forma y términos que ésta determine. Con base en esta disposición, deben verificarse todos los actos de molestia definidos como aquellos que sólo restringen de manera provisional o preventiva un derecho, con el objeto de proteger determinados bienes jurídicos, como en el caso acontece con el aseguramiento del inmueble, cuyas características se dejaron precisadas con antelación.

Así, los requisitos que deben contener los actos autoritarios son:

- Constar por escrito, es decir, que pueda ser mostrado gráficamente al destinatario, a fin de que pueda verificar si fue emitido o no por autoridad



competente y si se encuentra o no fundamentado y motivado; además de que las atribuciones de las autoridades del Estado se materializan, precisamente, hasta que constan escritas;

- Provenir de autoridad competente, es decir, de aquella a la que corresponde su emisión, precisamente, porque así le faculta la normativa que rige su actuar, el cual debe ajustarse a la propia norma; y,

- Contener la adecuada fundamentación y motivación, que implica apoyar la determinación respectiva en razones legales, contenidas en la norma y explicar los motivos que conducen a su emisión, en el entendido de que, entre ambas exigencias, debe existir congruencia.

Ahora bien, las constancias remitidas por la autoridad responsable, atinente al auto de trece de mayo de dos mil veintidós, valoradas anteriormente, permiten advertir que la resolución combatida no reúne la última de las mencionadas exigencias, en virtud de que carece de la debida fundamentación y motivación.

Así es, conforme al transcrito artículo 16 de la Constitución Federal, todo acto de autoridad que

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

implique alguna molestia para los gobernados, debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, en el entendido de que lo primero es la cita precisa de las disposiciones legales aplicables al caso concreto y, lo segundo, la expresión de las razones o causas que se hubieren tenido en consideración para el pronunciamiento del acto combatido pero, además, debe existir congruencia entre los motivos expuestos y los preceptos aplicados. Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio del Máximo Tribunal:

Registro digital: 917738  
Instancia: Segunda Sala  
Tesis: jurisprudencia  
Fuente: Apéndice 1917-2000  
Tomo VI, jurisprudencia SCJN  
Materia: común  
Tesis: 204  
Página: 166

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.—De acuerdo con el artículo 16 de la Constitución Federal todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y, por lo segundo, que deben señalarse, con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas.

Conceptuadas así la fundamentación y motivación, es claro que la contravención al mandato constitucional que exige la expresión de ambas en los

actos de autoridad puede revestir dos formas distintas, a saber, la derivada de su falta y la correspondiente a su incorrección.

Se produce la primera de esas manifestaciones, es decir, la falta de fundamentación y motivación, cuando se omiten expresar el dispositivo legal aplicable al asunto y las razones que se hayan considerado para estimar que el caso puede subsumirse en la hipótesis prevista en esa norma jurídica.

En cambio, hay una indebida fundamentación cuando en el acto de autoridad sí se invoca el precepto legal; sin embargo, resulta inaplicable al asunto por las características específicas de éste, que impiden su adecuación o encuadre en la hipótesis normativa; y una incorrecta motivación, en el supuesto en que sí se indican las razones que tiene en consideración la autoridad para emitir el acto, pero aquéllas están en disonancia con el contenido de la norma legal que se aplica en el caso.

De manera que la falta de fundamentación y motivación significa la carencia o ausencia de tales requisitos, mientras que la indebida o incorrecta fundamentación y motivación entraña la presencia de ambos requisitos, pero con un desajuste

entre la aplicación de normas y los razonamientos formulados por la autoridad con el caso concreto.

La diferencia apuntada permite advertir que en el primer supuesto se trata de una violación formal, dado que el acto de autoridad carece de elementos connaturales al mismo por virtud de un imperativo constitucional, por lo que, advertida su ausencia mediante la simple lectura del acto reclamado, procederá conceder el amparo solicitado y, en el segundo caso, consiste en una violación material o de fondo, porque se ha cumplido con la forma mediante la expresión de fundamentos y motivos, pero unos y otros son incorrectos, lo cual, por regla general, también dará lugar a un fallo protector; sin embargo, será menester un previo análisis del contenido del asunto para llegar a concluir la mencionada incorrección.

Por virtud de esa nota distintiva, los efectos, tratándose de una resolución jurisdiccional, son igualmente diversos en uno y otro caso, pues, aunque existe un elemento común, en el primer supuesto será para que subsane la irregularidad expresando la fundamentación y motivación antes ausente y, en el segundo, para que aporte fundamentos y motivos diferentes a los que formuló previamente.

Asimismo, la tutela judicial efectiva, consagrada como derecho humano en los artículos **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y **8**, numeral **1 y 25**, numeral **1**, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en su vertiente de recurso efectivo, implica la obligación para los tribunales de resolver los conflictos que se les plantean sin obstáculos o dilaciones innecesarias y evitando formalismos o interpretaciones no razonables que impidan o dificulten el enjuiciamiento de fondo y la auténtica tutela judicial, por lo que los órganos encargados de administrar justicia, al interpretar los requisitos y las formalidades procesales legalmente previstos, deben tener presente la ratio de la norma para evitar que los meros formalismos impidan un enjuiciamiento de fondo del asunto.

De igual modo ha indicado que si bien los Estados gozan de un margen de apreciación para articular la tutela judicial efectiva, también lo es que los requisitos y las formalidades establecidos en sede legislativa deben ser proporcionales al fin u objetivo perseguido, esto es, no deben lesionar la sustancia de ese derecho, asimismo la parte considerativa del Código Procesal Civil en vigor establece que no podrá dejarse al lado la primacía de la Constitución y por

ello la resolución judicial debe fundarse y motivarse en todo momento.

Por lo que, el auto emitido por la A quo, carece de fundamentación y motivación al no realizar un análisis concienzudo, de lo ordenado por los resolutivos **tercero, cuarto, quinto y sexto**, de la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, **en relación directa con los artículos 1077 y 1100 ambos del Código Civil en vigor**, lo anterior es así, toda vez que, se advierte que el auto recurrido por el quejoso, motiva su determinación únicamente en el resolutivo **sexto**, sin embargo, la ejecución de la sentencia de referencia, fue ordenada de manera concatenada en los resolutivos **tercero, cuarto, quinto y sexto**, siendo este último, solamente el que refiere al derecho del tanto, sin embargo las formalidades de la ejecución fueron ordenadas en los diversos numerales de referencia.

Atendiendo a los argumentos esgrimidos y al tenor de los razonamientos realizados en el presente fallo resolutor, este Cuerpo Colegiado, declara parcialmente **FUNDADO** el recurso de queja, por lo que estima procedente **MODIFICAR** el auto recurrido de **trece de mayo de dos mil veintidós**, dictado por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia

del Primer Distrito Judicial del Estado, debiendo quedar en los siguientes términos:

*"...CUENTA. - LA SEGUNDA SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 80 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL APLICABLE AL PRESENTE ASUNTO, SE DA CUENTA AL TITULAR DEL JUZGADO, CON EL ESCRITO 3626; DE IGUAL FORMA. -  
CERTIFICA:*

*QUE EL PLAZO DE OCHO DÍAS CONCEDIDOS A LA PARTE DEMANDADA, PARA MANIFESTAR SU INTERÉS EN ADQUIRIR LA PARTE ALÍCUOTA DEL BIEN INMUEBLE, INICIÓ A PARTIR DEL DÍA VEINTISÉIS DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS Y FENECIÓ EL CINCO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS; LO QUE SE ASIENTA PARA CONSTANCIA LEGAL, SALVO ERROR U OMISIÓN. CONSTE. -  
Cuernavaca, Morelos; a trece de mayo de dos mil veintidós.*

*Se tiene por recibido el escrito registrado bajo el número 3626, suscrito por la ciudadana \*\*\*\*\*\*, parte actora en el presente juicio, visto su contenido y atendiendo a que la resolución de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, HA QUEDADO FIRME por auto de fecha veintiuno de abril de dos mil veintidós, y una vez realizada la certificación antes citada, concediéndole a la parte demandada, el plazo previsto de ocho días, para manifestar su interés en adquirir la parte alícuota del bien inmueble; y apreciándose de la certificación secretarial que antecede el desinterés de la parte demandada en adquirir el bien raíz motivo de Litis; de conformidad con el resolutivo **SEXTO**, y a efecto de dar cumplimiento a los puntos resolutivos **TERCERO, CUARTO Y QUINTO** de la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, **en relación directa con los artículos 1077 y 1100 ambos del Código Civil en vigor**, se ordena REMITIR LOS PRESENTES AUTOS A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\* DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, a cargo de la Licenciada \*\*\*\*\*; para el efecto de que el*

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.

**Expediente Número:** 157/2020-2.

**Juicio:** Sumario Civil.

**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*demandado \*\*\*\*\*\*, firme la protocolización de la escritura pública correspondiente; y la actora queda obligada a enterar al demandado el 50% del valor pericial, menos impuestos fiscales sobre venta de propiedad que tenga a bien cuantificar la Notaria, consecuentemente, REQUIÉRASE a la parte demandada para que en el término de CINCO DÍAS, comparezca a la Notaria a firmar la escritura de adjudicación correspondiente en el presente asunto, APERCIBIDO que en caso de no hacerlo la suscrita lo hará en su rebeldía. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos **1077 y 1100 ambos del Código Civil en vigor**; y los artículos 80, 90, 151, 511, 513 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo preceptuado por el artículo **550, 553, 555** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Esta Primera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente recurso de queja.

**SEGUNDO.** - Atendiendo a los argumentos esgrimidos y al tenor de los razonamientos realizados en el presente fallo resolutor, este Cuerpo Colegiado, declara



parcialmente **FUNDADO** el recurso de queja, en consecuencia;

**TERCERO.** - Se estima procedente **MODIFICAR** el auto recurrido de **trece de mayo de dos mil veintidós**, dictado por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, debiendo quedar en los siguientes términos:

*"...CUENTA. - LA SEGUNDA SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 80 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL APLICABLE AL PRESENTE ASUNTO, SE DA CUENTA AL TITULAR DEL JUZGADO, CON EL ESCRITO 3626; DE IGUAL FORMA. - CERTIFICA:*

*QUE EL PLAZO DE OCHO DÍAS CONCEDIDOS A LA PARTE DEMANDADA, PARA MANIFESTAR SU INTERÉS EN ADQUIRIR LA PARTE ALÍCUOTA DEL BIEN INMUEBLE, INICIÓ A PARTIR DEL DÍA VEINTISEIS DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS Y FENECIÓ EL CINCO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS; LO QUE SE ASIENTA PARA CONSTANCIA LEGAL, SALVO ERROR U OMISIÓN. CONSTE. - Cuernavaca, Morelos; a trece de mayo de dos mil veintidós.*

*Se tiene por recibido el escrito registrado bajo el número 3626, suscrito por la ciudadano \*\*\*\*\*\*, parte actora en el presente juicio, visto su contenido y atendiendo a que a resolución de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, HA QUEDADO FIRME por auto de fecha veintiuno de abril de dos mil veintidós, y una vez realizada la certificación antes citada, concediéndole a la parte demandada, el plazo previsto de ocho días, para manifestar su interés en adquirir la parte alícuota del bien inmueble; y apreciándose de la certificación secretarial que antecede el desinterés de la parte demandada en adquirir el bien raíz motivo de Litis; de conformidad con el resolutivo **SEXTO**, y a efecto*

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.

**Expediente Número:** 157/2020-2.

**Juicio:** Sumario Civil.

**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

*de dar cumplimiento a los puntos resolutivos **TERCERO, CUARTO Y QUINTO** de la sentencia definitiva de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, **en relación directa con los artículos 1077 y 1100 ambos del Código Civil en vigor**, se ordena REMITIR LOS PRESENTES AUTOS A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\* DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, a cargo de la Licenciada \*\*\*\*\*; para el efecto de que el demandado \*\*\*\*\* firme la protocolización de la escritura pública correspondiente; y la actora queda obligada a enterar a demandado el 50% del valor pericial. menos impuestos fiscales sobre venta de propiedad que tenga a bien cuantificar la Notaria, consecuentemente, REQUIÉRASE a la parte demandada para que, en el término de CINCO DÍAS, comparezca a la Notaria a firmar la escritura de adjudicación correspondiente en el presente asunto, APERCIBIDO que en caso de no hacerlo la suscrita lo hará en su rebeldía. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos **1077 y 1100 ambos del Código Civil en vigor**; y los artículos 80, 90, 151, 511, 513 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE..."*

**CUARTO.** - En mérito de lo anterior, remítase testimonio del presente fallo, al Juzgado de Origen, previo a las anotaciones que se realicen en el Libro de Gobierno de este Tribunal y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

**Toca Civil:** 340/2022-4-13-15.  
**Expediente Número:** 157/2020-2.  
**Juicio:** Sumario Civil.  
**Recurso:** Queja.

**Magistrada Ponente:** M. en D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

**A S I**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Libre y Soberano de Morelos, M. en D. **ANDRÉS HIPOLITO PRIETO**, Presidente de Sala; Doctor en Derecho **RUBÉN JASSO DÍAZ**, Integrante y M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, Integrante y Ponente en este asunto, por excusa del Magistrado **FRANCISCO HURTADO DELGADO**; ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada, **DULCE MARÍA ROMÁN ARCOS**, quien da fe.

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil número **340/2022-4-13-15**, del expediente **157/2022-2.GJS**. irg. erlc.