



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a 21 veintiuno de octubre de 2021 dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **157/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL, LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado el 12 doce de agosto de 2020 dos mil veinte, compareció ante este Juzgado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], demandando en la vía Sumaria Civil LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las siguientes pretensiones:

a).- *La división de la cosa común del bien inmueble conocido como casa marcada con el número 5 (CINCO), de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (UNO ROMANO), y terreno que ocupa, o sea el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de 1,693 (MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES) metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes:*

AL NOROESTE.- Con línea quebrada en 6.20 metros y 29.04 metros con lote 18;

AL SURESTE.- En 30 metros con calle [REDACTED] [REDACTED];

AL NORESTE.- En 56.31 metros con calle [REDACTED] [REDACTED]; y

AL SURESTE.- En 52.85 metros con calle [REDACTED] [REDACTED];

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 INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, 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

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

repeticiones innecesarias, anexando a su escrito inicial de demanda los documentos detallados en el folio 496.

2.- Una vez subsanada la prevención, el 21 veintiuno de septiembre de 2020 dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta por [REDACTED], ordenando formar y registrar el expediente bajo el número correspondiente, correr traslado y emplazar a la parte demandada [REDACTED] para que dentro del plazo de cinco (5) días diera contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que al momento de contestar la demanda señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes aún las de carácter personal le surtirían efecto mediante la publicación que se haga en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- Mediante auto de fecha 8 ocho de octubre de 2020 dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra, hizo sus manifestaciones, opuso como defensas y excepciones, respecto de la conexidad de causa se ordenó la inspección judicial de mérito, ordenándose la vista correspondiente a la contraria para que dentro del plazo de tres (3) días manifestara lo que a su derecho correspondiera. Previa certificación secretarial en auto de 20 veinte de octubre de 2020 dos mil veinte, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, dando contestación en tiempo y forma a la vista ordenada el 8 ocho de octubre de 2020 dos mil veinte.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

4.- Con fecha 06 seis de abril de 2021 dos mil veintiuno se resolvió improcedente la conexidad de causa interpuesta por la parte demandada [REDACTED].

5.- En fecha 15 quince de abril de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que no fue posible la conciliación entre las partes ante la incomparecencia del demandado [REDACTED], fue depurado el procedimiento, ordenando abrir el juicio a prueba por un término común de cinco (5) días.

6.- Durante la dilación probatoria a la parte demandada con fecha 26 veintiséis de abril de 2021 dos mil veintiuno, se le admitieron: **CONFESIONAL** a cargo de la parte actora [REDACTED]; **DOCUMENTALES** tanto **PÚBLICAS** como **PRIVADAS**, indicadas bajo los numerales 2 (dos) a 8 (ocho); consistentes en: escritura pública número [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial, del Estado de Morelos, el cual contiene el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, del bien inmueble identificado como casa marcada con el número 5 (cinco), de la [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] romano), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; escritura pública número

[REDACTED], volumen [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 20 veinte de agosto de 2019 dos mil diecinueve, del bien inmueble identificado como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; pasada ante la fe del Notario Público número Dos, exhibida con el escrito inicial de demanda; escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, del bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED], ([REDACTED]) en el fraccionamiento Reforma de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene un crédito hipotecario, pasada ante la fe del notario público número Dos, exhibida con el escrito inicial de demanda; Copia certificada del acta de nacimiento número [REDACTED], libro número [REDACTED], foja [REDACTED], de fecha 08 ocho de noviembre de 2010 dos mil diez, expedida por el Oficial del Registro Civil número 1 de la localidad de Cuernavaca, Centro, del hijo Menor de edad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; acta de matrimonio número [REDACTED], libro duplicado número 1 de fecha 06 seis de octubre de 2006 dos mil seis, expedida por el Oficial del Registro Civil número 13 de Guadalajara Jalisco; fotografías de la casa marcada con el número 5 (cinco), de la Avenida [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

manzana [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; juego de copias de traslado entregadas a la parte demanda relativas al emplazamiento en el expediente 190/2020, para acreditar la conexidad; quedando pendiente la admisión del juego de copias de traslado entregadas a la parte demanda, relativas al emplazamiento en el expediente 183/2020, del Juzgado Noveno; **PERICIAL EN MATERIA DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIÓN**, a cargo del Arquitecto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], designando este juzgado [REDACTED] [REDACTED]; **INSPECCIÓN JUDICIAL**, de la casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANO**.

7.- Admitiéndosele a la parte actora en fecha 27 veintisiete de abril de 2021 dos mil veintiuno: **CONFESIONAL** a cargo del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; **DOCUMENTALES PÚBLICAS** contenidas bajo los ordinales uno [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], consistentes en escritura pública número [REDACTED] [REDACTED], volumen [REDACTED] [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 20 veinte de agosto de 2019, del bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida

[REDACTED], [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] ROMANO), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la [REDACTED] [REDACTED], ([REDACTED]) en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; pasada ante la fe del notario público número Dos, exhibida con el escrito inicial de demanda; escritura pública número [REDACTED], [REDACTED], volumen [REDACTED], [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, del bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ([REDACTED]) en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene un crédito hipotecario, pasada ante la fe del notario público número Dos, exhibida con el escrito inicial de demanda.

8.- El 23 veintitrés de junio de 2021 dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos donde fueron desahogadas **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; también fueron recibida la **CONFESIONAL**, a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; quedando pruebas pendientes que desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

9.- Por auto de fecha 25 veinticinco de junio de 2021 dos mil veintiuno, no hubo lugar a la admisión de la documental indicada bajo el numeral ocho (8), pendiente de admisión, dada la extemporaneidad de su presentación:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

10.- Con fecha 16 dieciséis de julio de 2021 dos mil veintiuno, se ordenó la vista correspondiente a la contraria con el peritaje debidamente ratificado¹, emitido por el Arquitecto [REDACTED], designado por la parte demandada en materia de arquitectura y valuación de bienes inmuebles.

11.- El 11 once de agosto de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, del bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], de la manzana [REDACTED], y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED], de la [REDACTED], [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

12.- Con fecha 23 veintitrés de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, se ordenó la vista correspondiente a las partes contendientes con el peritaje debidamente ratificado², emitido por la Arquitecta [REDACTED], designada por el Juzgado, en materia de valuación de bienes inmuebles y partición.

13.- En 12 doce de octubre de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, certificándose la incomparecencia de las partes contendientes, al no existir prueba pendiente que desahogar se declaró cerrado el periodo probatorio y se pasó a la etapa de alegatos; teniéndoles a las partes por exhibidos los alegatos que a su parte corresponden mediante escritos

¹ 16/jul/2021

² 16/jul/2021

6690 y 6695, acto seguido, se turnaron los autos para resolver en definitiva; lo cual se hace al tenor siguiente,

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

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto ante la sumisión expresa de ambas partes con sus escritos de demanda y contestación, además que el inmueble cuya división de copropiedad se demanda, identificado como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado, conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 34 del Código Procesal Civil y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Por otra parte, resulta que la vía elegida es la correcta de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 604 Fracción IX del código adjetivo civil, en razón de que la acción planteada tiene por objeto la división de una copropiedad.

II. En el presente apartado se analizará de oficio la legitimación de las partes, entendiéndose como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

se inicie la tramitación del juicio o de una instancia; en tanto que por legitimación pasiva, se entiende que es aquélla en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; teniéndose por acreditada en autos la legitimación de ambas partes con la escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 20 veinte de agosto de 2019, del bien inmueble conocido como casa marcada con el número 5 (cinco), de la Avenida [REDACTED], [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED], ([REDACTED]) en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; pasada ante la fe del notario público número Dos, exhibida con el escrito inicial de demanda; escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, del bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], de la [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; pasada ante la fe del notario público número Dos, exhibida con el escrito inicial de demanda, documentales que fueron aceptadas en cuanto existencia, validez y alcance por ambas partes acorde con sus escritos de demanda y contestación, por tanto, se les concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los numerales 437, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos,

resultando aptas y suficientes para acreditar la legitimación ad causam tanto activa como pasiva, en términos de lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Adjetivo Civil; sirviendo de apoyo a lo anterior los se invocan los siguientes criterios jurisprudenciales sustentados por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, Tesis VI.2°.C J/206, página 1000, bajo el registro 189,294 y la emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visibles en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Septiembre 2002, tesis I.11°.C.36 C, página 1391, bajo el registro 185,981, respectivamente, cuyo tenor es el siguiente:

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

III. Por cuestión de sistemática jurídica, se procede al estudio de las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mismas que literalmente hizo consistir en:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**"1.- LA DE CONEXIDAD...
2.- FALTA DE ACCIÓN Y DEDERECHO PARA DEMANDAR...
3.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COPROPIEDAD..."**

Ahora bien, con relación a la excepción de conexidad, al ser de previo y especial pronunciamiento, con fecha 06 seis de abril de 2021 dos mil veintiuno, se resolvió improcedente ante la inexistencia de identidad de la acción deducida así como del objeto reclamado, no obstante que las partes contendientes en ambos juicios son las mismas así como que **litigan con el mismo carácter.**

Por cuanto a las dos (2) restantes, más que excepción son defensas, cuyo efecto jurídico sólo consiste en negar la demanda; es decir, arrojar la carga de la prueba a la parte actora y obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo tanto, dichas excepciones serán analizadas en cuanto se estudie la acción ejercitada por la parte actora. Corroborando lo anterior, la **Jurisprudencia** emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en la página 62, tomo 54, Junio de 1992, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Octava Época, cuyo rubro y texto indican:

"SINE ACTIONE AGIS. *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."*

En apoyo de lo anterior se apoya en la Tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

EXCEPCIONES (FALTA DE ACCIÓN DEL DEMANDANTE). *La excepción de “falta de acción del demandante” en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada.*

DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN. *La circunstancia de que uno de los copropietarios de un inmueble haya perdido la posesión de éste, no le impide demandar la división de la cosa común, pues del hecho de la detentación de un solo de los condueños, no se sigue que haya cesado la indivisión, que es la base para solicitar la partición, y tampoco debe exigirse la promoción de un interdicto de recuperar la posesión, para que el copropietario que haya perdido aquélla pueda válidamente demandar que cese la mancomunidad, ya que esta acción no se supedita a la detentación de la cosa común”³.*

Para acreditar sus excepciones, a la parte demandada [REDACTED], con fecha 26 veintiséis de abril de 2021 dos mil veintiuno, se le admitieron:

La **CONFESIONAL** a cargo de la parte actora [REDACTED], desahogada con fecha 23 veintitrés de junio de 2021 dos mil veintiuno, probanza de la cual se obtuvo que la absolvente estuvo cada con su articulante bajo el régimen de separación de bienes, que adquirió en copropiedad con su articulante la casa marcada con el

³ Tesis emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo CV, pág. 2611, 5ta Época número 343,771.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

número [REDACTED], [REDACTED], o [REDACTED], de la manzana [REDACTED], y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED], de la Manzana [REDACTED], ([REDACTED]) en el fraccionamiento Reforma de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de 1,693 (MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES) metros cuadrados, adquiriéndolo mediante la compraventa contenida en la escritura pública número [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial, del Estado de Morelos; inmueble que por su distribución, resulta inadecuada una división del mismo; finalmente que no permite cómoda división, probanza a la cual se le concede valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el numeral 490 del Código Procesal Civil en vigor, puesto favorece a los intereses de las partes contendientes, al desprenderse de la misma, la presunción legal que justifica lo pretendido por su oferente, esto es que el inmueble materia de la controversia no admite cómoda división, dada la distribución del inmueble, medio convictivo que se encuentra robustecido con los diversos medios de prueba, en específico con las **PERICIALES** en materia de **VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIÓN**, a cargo de los Arquitectos [REDACTED], designando por la parte demandada y por este juzgado [REDACTED], adminiculándose además con la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, de la casa marcada con el número [REDACTED]

(), , de la manzana (), y terreno que ocupa, o sea el lote número (), de la Manzana en el fraccionamiento de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; por cuanto a que la absolvente otorgó substancialmente respuestas a las posiciones que se le formularon bajo los ordinales 9 (nueve), 10 (diez), 20 (veinte) y 22 (veintidós) en sentido negativo, entonces, es inconcuso que se tendrán por negados los hechos cuestionados y a dicha contestación no se le podrá dar otra interpretación. Apoyan los argumentos vertidos con antelación el criterio jurisprudencial siguiente:

CONFESION JUDICIAL. CONCEPTO. RESPUESTAS NEGATIVAS. *Por confesión judicial debe entenderse la admisión o el reconocimiento de hechos propios, que produce perjuicio al confesante, de manera que trascienda contra sus intereses; por ello las respuestas negativas a las posiciones que se le formulen no pueden ser consideradas como elemento de convicción que favorezca al absolvente⁴.*

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial contenido en: la Novena Época bajo el Registro número 167870, sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, febrero de 2009, Tesis VI.2o.C. J/305, página 1754; del siguiente tenor:

“PRUEBA CONFESIONAL EN MATERIA CIVIL. SU VALORACIÓN. *Para valorar una declaración orientada por un interrogatorio, como lo es la confesional en materia civil, es indispensable analizar conjuntamente tanto las preguntas como las respuestas, ya que las primeras son rectoras del sentido de las segundas, por lo que si el cuestionario se encuentra indebidamente formulado, necesariamente va a generar una respuesta incorrecta y apartada de la realidad.”*

Tocante a las **DOCUMENTALES** tanto **PÚBLICAS** como **PRIVADAS**, indicadas bajo los numerales 2 (dos)

⁴ Reg. 224431 Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Civil, Común Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-1, Jul-Dic/1990, pág. 113 Aislada



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

a 8 (ocho); consistentes en: escritura pública número [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial, del Estado de Morelos, el cual contiene el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, del bien inmueble identificado como casa marcada con el número [REDACTED], de la manzana [REDACTED], y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED], de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 20 veinte de agosto de 2019 dos mil diecinueve, del bien inmueble identificado como casa marcada con el número [REDACTED], de la Avenida [REDACTED], de la manzana [REDACTED], y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED], de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; pasada ante la fe del Notario Público número Dos, exhibida con el escrito inicial de demanda; escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, del bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED], de la Avenida [REDACTED], de la manzana [REDACTED], y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED], de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta

Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene un crédito hipotecario, pasada ante la fe del notario público número Dos, exhibida con el escrito inicial de demanda; Copia certificada del acta de nacimiento número [REDACTED], libro número [REDACTED], foja [REDACTED], de fecha 08 ocho de noviembre de 2010 dos mil diez, expedida por el Oficial del Registro Civil número 1 de la localidad de Cuernavaca, Centro, del hijo Menor de edad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; acta de matrimonio número [REDACTED], libro duplicado número 1 de fecha 06 seis de octubre de 2006 dos mil seis, expedida por el Oficial del Registro Civil número 13 de Guadalajara Jalisco; fotografías de la casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; juego de copias de traslado entregadas a la parte demanda relativas al emplazamiento en el expediente 190/2020, **DOCUMENTALES** tanto **PÚBLICAS** como **PRIVADAS**, a las cuales se les concede valor probatorio en términos de los artículos 490 y 4091, del Código Procesal Civil, arrojando datos suficientes que inciden en el ánimo de la juzgadora dado que con las mismas el oferente acredita la copropiedad del inmueble materia de la controversia, conocido como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED], ([REDACTED]) en el fraccionamiento



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

██████████ de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de 1,693 (MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES) metros cuadrados, que el oferente al casarse con la parte actora bajo el régimen de separación de bienes, compro dicho bien inmueble en copropiedad, además de su relación matrimonial existe un hijo menor de edad, documentales que al no ser desvirtuadas ni objetadas en el momento procesal oportuno por cuanto a su contenido, alcance o valor probatorio por la parte contraria, se tienen por admitidas y surten efectos como si hubiesen sido reconocidas expresamente por la parte actora, mismas que una vez analizadas y valoradas en lo individual y en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y así conformada la sana crítica, se les otorgó valor convictivo, en virtud de haber sido expedida el Acta de Matrimonio y nacimiento de referencia, por un funcionario que cuenta con fe pública autorizado para expedir y certificar ese tipo de documentos, máxime aún que los documentos públicos hacen prueba plena tanto dentro como fuera de juicio. Es aplicable en la valoración de la documental pública la siguiente tesis jurisprudencial, emitida por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV, enero de 1995, Tesis XX. 303 K, página 227; bajo el siguiente rubro:

"DOCUMENTO PÚBLICO QUE DEBE ENTENDERSE

POR. *Se entiende por documento público, el testimonio expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, el cual tiene valor probatorio y hace prueba plena, ya que hace fe respecto del acto contenido en él."*

Corroborando lo anterior con el criterio sustentado por el máximo Tribunal de Control Constitucional de la Nación Mexicana que a la letra dice:

“DOCUMENTOS PÚBLICOS CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIOS.- Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena.”⁵

“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA. Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.”⁶

Respecto de la **PERICIAL EN MATERIA DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIÓN**, a cargo del Arquitecto [REDACTED], designando este Juzgado⁷ a [REDACTED], de la casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED], [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; emitida respectivamente en

⁵ Quinta Época Tomo I Pág. 654 Chiprout Jacobo Tomo III Pág. 660 Pérez Cano José tesis publicada con el número 131 Apéndice 1917-1985 Octava Parte Pág. 194

⁶ Novena Época Reg. 201841 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Jul/1996 Común Tesis: XX. J/26 Pág. 304

⁷ Reg. 2015359 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Común Tesis: XII.C.1 K (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. L. 47, Oct/2017, T. IV, pág. 2523 Aislada “PRUEBA PERICIAL EN EL AMPARO INDIRECTO. ATENTO A LA FORMA SUI GÉNERIS DE SU INTEGRACIÓN, EL JUEZ DE DISTRITO TIENE LA OBLIGACIÓN DE VIGILAR SU CORRECTO DESAHOGO POR LO QUE SE REFIERE A LOS PERITOS POR ÉL DESIGNADOS. El artículo 120 de la Ley de Amparo establece que al admitirse la prueba pericial, se hará la designación de un perito o de los que se estime convenientes para la práctica de la diligencia, sin perjuicio de que cada parte pueda designar a uno para que se asocie al nombrado por el órgano jurisdiccional o rinda dictamen por separado, es decir, le impone al juzgador la obligación de participar directamente en la integración de tal medio de convicción, concretamente, de encargarse de la designación de los expertos en la materia a peritar. Inclusive, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 81/2011, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, junio de 2011, página 300, de rubro: “PERICIAL EN AMPARO. ANTE LA DIVERGENCIA DE LAS CONCLUSIONES EN LOS DICTÁMENES, ES INDEBIDO NOMBRAR A UN PERITO TERCERO.”, determinó que el único peritaje cuyo dictamen es indispensable para su debida integración y desahogo es el del perito nombrado por el Juez. Luego, en atención a esa forma sui géneris de integración de la prueba pericial en el juicio de amparo indirecto, debe considerarse válidamente que la obligación que el precepto citado le impone al Juez de Distrito, conlleva implícitamente a que vigile su correcto desahogo por lo que se refiere a los peritos por él designados, en cuanto a que le aporten los elementos indispensables para que pueda resolver el tópico sobre el que versa la prueba; por lo que, al tener por recibido el dictamen, debe verificar que cuente con los elementos e información suficientes para que lo ilustren en cuanto a la materia o especialidad requerida; caso contrario, para mejor proveer en términos del artículo 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, debe pedir que subsanen la deficiencia. Y si bien, el juzgador puede ilustrarse con los peritajes ofrecidos por las partes, lo cierto es que esto no lo exime de llevar a cabo el desahogo correcto del experto por él designado, en tanto que la facultad que dispuso el legislador en el numeral 120 referido de la ley de la materia, respecto a la designación de un perito o de los que estime convenientes para la práctica de la diligencia, es que éste puede crearle mayor convicción al no estar vinculado con la posición de alguna de las partes, de lo que se traduce que es imparcial y desprovisto de cualquier ventaja o inferioridad que tendiere a favorecer o a perjudicar a las partes.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

fechas 12 doce de julio de 2021 dos mil veintiuno y 25 veinticinco de agosto de 2021 dos mil veintiuno, dictámenes de cuyas conclusiones es de advertirse notoria coincidencia esto es:

El emitido por el Arquitecto [REDACTED], designado por la actora:

"4. El bien inmueble "CASA [REDACTED], DE LA MANZANA [REDACTED], TERRENO QUE OCUPE, O SEA EL LOTE NÚMERO [REDACTED], DE LA MANZANA [REDACTED] EN EL FRACCIONAMIENTO DE ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS" con clave catastral: [REDACTED], Folio Real de inscripción al Instituto de servicios registrales y catastrales del estado de Morelos: [REDACTED]. **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**, en virtud de que, como lo indica el concepto se causaría detrimento del valor total del bien, esto al no es posible establecer fracciones de igualdad de precio y forma, así como de accesorios inherentes.

[...] El valor comercial del Inmueble estimado para el inmueble motivo del presente avalúo asciende a: \$10,861,000.00 DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS 00 CTVOS [...]"

Dictamen a cargo de la Arquitecta designada por este Juzgado⁸ [REDACTED]:

"e.- Se realizó estudio valuatorio del bien inmueble identificado como CONSULTORIOS MÉDICOS, con la nomenclatura actual de AVENIDA [REDACTED] EN CUERNAVACA, MORELOS, y se determinó su valor comercial en la cantidad de \$25'494,000.00 (VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/ 100 M.N.)

g.- Se concluye que el bien inmueble identificado como CONSULTORIOS MÉDICOS, ubicado en [REDACTED] COLONIA [REDACTED], EN CUERNAVACA, MORELOS, no puede ser susceptible de partición material, de ejecutarse evidentemente se

⁸ Reg. 2015359 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Común Tesis: XII.C.1 K (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. L. 47, Oct/2017, T. IV, pág. 2523 Aislada "PRUEBA PERICIAL EN EL AMPARO INDIRECTO. ATENTO A LA FORMA SUI GÉNERIS DE SU INTEGRACIÓN, EL JUEZ DE DISTRITO TIENE LA OBLIGACIÓN DE VIGILAR SU CORRECTO DESAHOGO POR LO QUE SE REFIERE A LOS PERITOS POR ÉL DESIGNADOS. El artículo 120 de la Ley de Amparo establece que al admitirse la prueba pericial, se hará la designación de un perito o de los que se estime convenientes para la práctica de la diligencia, sin perjuicio de que cada parte pueda designar a uno para que se asocie al nombrado por el órgano jurisdiccional o rinda dictamen por separado, es decir, le impone al juzgador la obligación de participar directamente en la integración de tal medio de convicción, concretamente, de encargarse de la designación de los expertos en la materia a peritar. Inclusive, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 81/2011, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, junio de 2011, página 300, de rubro: "PERICIAL EN AMPARO. ANTE LA DIVERGENCIA DE LAS CONCLUSIONES EN LOS DICTÁMENES, ES INDEBIDO NOMBRAR A UN PERITO TERCERO.", determinó que el único peritaje cuyo dictamen es indispensable para su debida integración y desahogo es el del perito nombrado por el Juez. Luego, en atención a esa forma sui géneris de integración de la prueba pericial en el juicio de amparo indirecto, debe considerarse válidamente que la obligación que el precepto citado le impone al Juez de Distrito, conlleva implícitamente a que vigile su correcto desahogo por lo que se refiere a los peritos por él designados, en cuanto a que le aporten los elementos indispensables para que pueda resolver el tópico sobre el que versa la prueba; por lo que, al tener por recibido el dictamen, debe verificar que cuente con los elementos e información suficientes para que lo ilustren en cuanto a la materia o especialidad requerida; caso contrario, para mejor proveer en términos del artículo 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, debe pedir que subsanen la deficiencia. Y si bien, el juzgador puede ilustrarse con los peritajes ofrecidos por las partes, lo cierto es que esto no lo exime de llevar a cabo el desahogo correcto del experto por él designado, en tanto que la facultad que dispuso el legislador en el numeral 120 referido de la ley de la materia, respecto a la designación de un perito o de los que estime convenientes para la práctica de la diligencia, es que éste puede crearle mayor convicción al no estar vinculado con la posición de alguna de las partes, de lo que se traduce que es imparcial y desprovisto de cualquier ventaja o inferioridad que tendiere a favorecer o a perjudicar a las partes.

altera sustancialmente su naturaleza, por lo que no es admisible la cómoda división. Toda vez que no se puede producir la partición de la cosa, ya que no es posible establecer fracciones de igualdad que cumplan con los lineamientos, reglamentos, normas y demás disposiciones aplicables del Municipio de Cuernavaca [...]"

Otorgándole a la pericial en mención valor probatorio, en términos del artículo 490, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, una vez apreciada mediante el razonamiento adecuado atendiendo a: a).- *La naturaleza de los hechos; b).- La prueba de ellos; y, c).- El enlace natural más o menos necesario entre la verdad conocida y la que se busca, ello bajo una apreciación en conciencia de los medios de prueba aportados, admitidos y valorados cada uno de ellos en líneas que anteceden, y en su conjunto, racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia,* existiendo indicadores resultantes de la citada pericial en materia de **VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIÓN**, que orientan el arbitrio judicial, demostrándose con las mismas, que inmueble identificado como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**, ya que no es posible establecer fracciones de igualdad que cumplan con los lineamientos, reglamentos, normas y demás disposiciones aplicables del Municipio de Cuernavaca, conclusión que resulta coincidente entre ambos peritos, sin soslayar que los peritos en calidad de auxiliares de la juzgadora, tienen suficientes conocimientos en la materia, datos que



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

llevan a la convicción de que lo asentado en los mismos, es veraz y apegado a la realidad, y toda vez, que de las disposiciones legales que regulan la prueba a cargo de peritos, sustentan que la peritación (*que propiamente es el conjunto de actividades, experimentos, observaciones y técnicas desplegadas por los peritos para emitir su dictamen*), es una actividad procesal desarrollada en virtud de encargo judicial, por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, clínicos, artísticos, prácticos o científicos, mediante la cual se suministran al Juez argumentos o razones para la formación de su convicción respecto de ciertos hechos cuya percepción, entendimiento o alcance, escapa a las aptitudes del común de la gente, por lo que se requiere esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas, de sus efectos o simplemente para su apreciación e interpretación, y de esta manera, el perito es un auxiliar técnico de los tribunales en determinada materia, y como tal, su dictamen constituye una opinión ilustrativa sobre cuestiones técnicas emitidas bajo el leal saber y entender de personas diestras y versadas en materias que requieren conocimientos especializados, expresados en forma lógica y razonada, de tal manera que proporcionen al juzgador elementos suficientes para orientar su criterio en materias que éste desconoce y lo auxilian así con ese carácter ilustrativo u orientador de los dictámenes periciales. Al efecto, resulta aplicable la tesis de los Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, página 298 del

Semanario Judicial de la Federación XI, Febrero de 1993, que a la letra dice:

“PERITOS, VALOR PROBATORIO DE SU DICTAMEN. Dentro del amplio arbitrio que la ley y la jurisprudencia reconocen a la autoridad judicial para justipreciar los dictámenes periciales, el juzgador puede negarles eficacia probatoria o concederles hasta el valor de prueba plena, eligiendo entre los emitidos en forma legal, o aceptando o desechando el único o los varios que se hubieran rendido, según la idoneidad jurídica que fundada y razonadamente determine respecto de unos y otros”.⁹

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio Jurisprudencial integrante de la Novena Época, bajo el Registro número 176491, sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII, diciembre de 2005, Tesis V.4o.4 K, página 2745; el cual es de la literalidad siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. SU NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE. La doctrina, en forma coincidente con la esencia de las disposiciones legales que regulan la prueba a cargo de peritos, ha sustentado que la peritación (que propiamente es el conjunto de actividades, experimentos, observaciones y técnicas desplegadas por los peritos para emitir su dictamen), es una actividad procesal desarrollada en virtud de encargo judicial (o incluso ministerial), por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, clínicos, artísticos, prácticos o científicos, mediante la cual se suministran al Juez argumentos o razones para la formación de su convicción respecto de ciertos hechos cuya percepción, entendimiento o alcance, escapa a las aptitudes del común de la gente, por lo que se requiere esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas, de sus efectos o simplemente para su apreciación e interpretación. De esta manera, el perito es un auxiliar técnico de los tribunales en determinada materia, y como tal, su dictamen constituye una opinión ilustrativa sobre cuestiones técnicas emitidas bajo el leal saber y entender de personas diestras y versadas en materias que requieren conocimientos especializados, expresados en forma lógica y razonada, de tal manera que proporcionen al juzgador elementos suficientes para orientar su criterio en materias que éste desconoce. Ese carácter ilustrativo u orientador de los dictámenes periciales es lo que ha llevado a la Suprema Corte de Justicia de la Nación y a los diversos tribunales de la Federación a destacar que los peritajes no vinculan necesariamente al juzgador, el cual disfruta de la más amplia facultad para valorarlos, asignándoles la eficacia demostrativa que en realidad merezcan, ya que el titular del órgano jurisdiccional se constituye como perito de peritos, y está en aptitud de valorar en su justo alcance todas y cada una de las pruebas que obren en autos.”¹⁰

⁹SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 398/92. Delfino Morales Acedo. 28 oct/1992 Unanimidad de votos. Ponente: David Guerrero Espriú. Secretario: Arturo Ortegón Garza.

¹⁰CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 374/2005. 29 de agosto de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Javier Sánchez Martínez. Secretario: Iván Güereña González. Amparo en revisión 194/2005. 26/sep/2005. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Javier Sánchez Martínez.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COPROPIEDAD. LA PRUEBA IDÓNEA PARA DEMOSTRARLA ES LA PERICIAL, NO LA DOCUMENTAL NI LA INSPECCIÓN JUDICIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De una armónica interpretación de los artículos 935 y 936 del Código Civil para el Estado de México se desprende que para la procedencia de la acción de división de la copropiedad se deben demostrar los siguientes elementos: a) La existencia de una copropiedad; b) Que la copropiedad no pueda ser conservada en forma indivisa, salvo determinación de la ley; y c) Que el dominio no sea divisible o el bien no admita cómoda división, para que se proceda a su venta y a la repartición de su producto entre los interesados o copropietarios. De los anteriores elementos interesa estudiar el relativo a que debe acreditarse si el bien que se tiene en copropiedad admite o no cómoda división; por consiguiente, si para tal fin se ofrecieron las pruebas documental e inspección judicial, sin duda fueron insuficientes para demostrar la imperiosa necesidad de la venta del inmueble en copropiedad por no admitir cómoda división, pues resulta incuestionable que la inspección judicial no es el medio idóneo para demostrar que un bien no admite cómoda división, por carecer de eficacia en orden con los conocimientos científicos sobre la división factible o no del bien raíz en que se practicó. De ahí que la prueba idónea es la pericial en ingeniería, por ser sólo los profesionales con conocimientos técnicos en la materia quienes pueden determinar y concluir, en su caso, considerando los puntos cardinales, edificaciones, ubicación material y otros aspectos, de modo objetivo y lógico, si el bien de que se trate admite o no una cómoda división.¹¹

Tocante a la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, de la casa marcada con el número [REDACTED], de la Avenida [REDACTED], [REDACTED], de la manzana [REDACTED], y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED], de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; debidamente recepcionada en autos, visible a foja 434, anverso y reverso, a la cual se anexaron 38 (treinta y ocho) impresiones fotográficas de dicho inmueble, dando fe la Actuaria de la adscripción, de que: [...] una vez en el inmueble, y a fin de dar cumplimiento a los puntos c y d, la suscrita visualice la fachada del inmueble y una vez que el personal de seguridad me dio acceso realice un recorrido al inmueble,

Secretaria: Francisca Céldia García Peralta. Amparo directo 318/2005. 26 de septiembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Evaristo Coria Martínez. Secretaria: Carmen Alicia Bustos Carrillo. Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo X, octubre de 1999, página 1328, tesis VIII.1o.31 K, de rubro: "PRUEBA PERICIAL, NATURALEZA DE LA." Nota: La denominación actual del órgano emisor es la de Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Quinto Circuito.

¹¹ Novena Época SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: X Nov/1999 Tesis: II.2o.C.192 C Pág. 949

tomándose impresiones fotográficas, y no habiendo más puntos a desahogar se da por terminada [...], a la anterior probanza, atento a su naturaleza jurídica, se le otorga valor convictivo, en virtud de que además de desahogar esa actuación judicial con la fe pública derivada de su encargo, corrobora su dicho con fotografías del momento en el cual realizó la diligencia encomendada, entonces, se concluye que se practicó con apego a derecho y, por ende, no es violatoria de derechos fundamentales. Lo anterior debe entenderse así, porque las fotografías también son un medio donde se plasma de manera impresa un momento determinado, anexando la diligenciaría las fotografías de la diligencia en comento, mismas que corroboran su dicho de que la llevó a cabo, lográndose la finalidad de dicha diligencia, sin que en la especie se encuentren desvirtuadas la referida actuación judicial y las imágenes contenidas en las fotografías anexas abonan al principio de seguridad jurídica contenido en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; además dicha prueba, se encuentra corroborada con la misma las manifestaciones y conclusiones emitidas por los Arquitectos [REDACTED], respecto de las condiciones de la casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la [REDACTED], [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, determinando que dicho bien



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

inmueble **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**, ya que no es posible establecer fracciones de igualdad que cumplan con los lineamientos, reglamentos, normas y demás disposiciones aplicables del Municipio de Cuernavaca, probanza a la cual se le otorga valor convictivo, en términos de lo dispuesto por los artículos 466, 467, 468, 469, 470 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANO**, probanza que se desahoga conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligado el juzgador a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dicho medio de convicción, la verdad material (*que debe prevalecer sobre sobre la verdad formal y así emitir su resolución con justicia*) que debe prevalecer en el caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, así como apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, y no obstante que de la misma no es posible inferir mayores datos, que los aportados por las anteriores probanzas, a la anterior probanza se le otorga valor de convicción en términos del artículo 499 del Código Procesal Civil;

concluyéndose que el inmueble materia de la litis, identificado como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**, ya que no es posible establecer fracciones de igualdad que cumplan con los lineamientos, reglamentos, normas y demás disposiciones aplicables del Municipio de Cuernavaca; así como también se presume que la actora ha impedido a la parte demandada, el acceso al inmueble del cual son copropietarios ambas partes y es materia de la litis que nos ocupa; lo anterior, valorado acorde a las máximas de la experiencia, lógica y sana crítica a que se refiere el artículo 490 del Código Adjetivo Civil en correlación con la conducta procesal asumida por las partes y las presunciones que de carácter tanto legal como humano se desprenden de las actuaciones que conforman la prueba instrumental de actuaciones. Aplicable en lo conducente el siguiente criterio jurisprudencial, del texto y rubro siguientes:

“EXPEDIENTE JUDICIAL. CONSTANCIAS QUE LO INTEGRAN. De la interpretación correlacionada de los artículos 63 y 221 del Código Federal de Procedimientos Civiles; punto segundo, fracción XX, del Acuerdo General Conjunto Número 2/2009, de los Plenos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y del Consejo de la Judicatura Federal, relativo a la transferencia, digitalización, depuración y destrucción de los expedientes generados en los Tribunales Colegiados de Circuito, y artículo 12, incisos d) y e), del Acuerdo General Conjunto Número 1/2013, de los órganos mencionados y del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación, relativo a la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial de la Federación (FIREL) y al expediente electrónico, el expediente judicial es el conjunto ordenado o recopilación de documentos en los que constan los actos procesales, es el legajo donde deben coleccionarse o compilarse promociones, documentos adjuntos -específicamente, los base de la acción-, tales como poderes y, de manera especial, acuerdos, actuaciones y resoluciones, en la medida



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

que acreditan lo actuado por las partes y el tribunal, cuyo contenido se guarda como memoria o testimonio en el propio órgano. En otras palabras, es el registro histórico del proceso. Por otra parte, existen evidencias o pruebas que se presentan por las partes ante tribunales para apoyar o dar crédito a sus manifestaciones, elementos que temporalmente se relacionan o asocian con el expediente judicial y deben estar disponibles para consulta de juzgadores, secretarios, partes y auxiliares, como son los peritos o testigos, durante la secuela judicial. Algunas de las evidencias presentadas en autos, si es que resultan relevantes y esenciales para probar la decisión, pueden ser citadas o incluso guardarse testimonio de ellas, lo que acontece con ciertas copias, fotografías, esquemas u otros supuestos generados mediante alguna otra tecnología, que razonablemente puedan ser agregadas al expediente. Sin embargo, concluida la instancia y recursos, se devuelven a las partes o autoridades responsables las pruebas exhibidas, por lo que nunca llegan a convertirse en parte del expediente judicial. En este orden de ideas, las constancias que integran el expediente judicial son exclusivamente las promociones y actuaciones judiciales.”¹²

IV. En virtud de no existir incidente, defensa o excepción pendiente de resolver se procede al estudio de la acción que hizo valer la actora [REDACTED], demandando en la vía Sumaria Civil LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, contra [REDACTED], en base a las siguientes pretensiones:

a).- La división de la cosa común del bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED], de la Avenida [REDACTED], de la [REDACTED], y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED], de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de 1,693 (MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES) metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes:

AL NOROESTE.- Con línea quebrada en 6.20 metros y 29.04 metros con lote 18;

AL SURESTE.- En 30 metros con calle [REDACTED];

AL NORESTE.- En 56.31 metros con calle [REDACTED]; y

AL SURESTE.- En 52.85 metros con calle [REDACTED];

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 INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, 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.

Al respecto el capítulo VII del Código Civil, con relación al tema de la copropiedad, establece:

Artículo 1075.- “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.”

¹² Décima Época Reg. 2006571 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 6 May/2014 Tomo III Común Tesis I.1o.A.E.6 K (10a.) Pág. 1994

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 convienen en que sea adjudicado a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.”*

Artículo 1078.- *“A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.”*

Artículo 1079.- *“El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones.- Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.”*

Artículo 1080.- *“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.”*

Artículo 1083.- *“Para la administración del bien común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.- Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.”*

Artículo 1084.- *“Si no hubiere mayoría, el Juez, oyendo a los interesados, resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.- Cuando parte del bien perteneciere exclusivamente a un copropietario o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable el párrafo anterior.”*

Artículo 1085.- *“Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.”*

Artículo 1087.- *“Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario: I.- En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación; II.- En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situados en poblado o en el campo; III.- En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada; y IV.- Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también de copropiedad si no hay título o signo que demuestre lo contrario.”*

Artículo 1100.- *“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.”*

Artículo 1101.- *“Si varios copropietarios hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte; y siendo iguales el designado por el Juez.”*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Artículo 1102.- "La copropiedad cesa: I.- Por la división de la cosa común; II.- Por la destrucción o pérdida de la cosa común; y III.- Por la enajenación, consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario."

Artículo 1103.- "La división de una cosa común no perjudica a tercero, el que conserva los derechos reales que pertenecen antes de hacerse la partición, observándose en su caso, lo dispuesto para hipotecas".

En relación a lo anterior, el artículo 681, del Código Procesal Civil, en vigor dispone:

"ARTICULO 681.- Procedencia de los juicios en que se ejercite la pretensión de división de cosa común. Las demandas sobre división de la cosa común o rescisión de cualquier otro condominio, deben promoverse contra todos los copropietarios, condóminos o coherederos, y contra los acreedores con derecho real sobre el bien inscrito en el Registro Público de la Propiedad, o que judicialmente haya reclamado sus créditos.

Si el derecho a la división o rescisión no es cuestionado por las partes, la división podrá hacerse judicialmente, de acuerdo con las reglas de los procedimientos no contenciosos o extrajudicialmente ante Notario, si los bienes fueron raíces, o ante un partidador que de común acuerdo designen las partes.

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

Al efecto el artículo 683, del Código Procesal Civil, en vigor dispone:

"Artículo 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."

Conforme a los citados preceptos legales, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas, entendida ésta como el derecho de propiedad sobre todas las partes de ella en cierta proporción denominada parte alícuota; y los que tienen el dominio legal de la cosa no pueden ser obligados a conservarlo pro indiviso, salvo que la naturaleza de la cosa lo impida o bien así lo determine la ley; al respecto el máximo Tribunal de la Nación sostiene, el objeto de la disolución de la copropiedad es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, a través de ella la cosa puede dividirse materialmente entre los copropietarios para que en lo sucesivo

pertenezca a cada uno en lo exclusivo una porción determinada, y si el bien no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. Aplicable el criterio jurisprudencial del siguiente texto y rubro:

“COPROPIEDAD. PROCEDIMIENTO JURISDICCIONAL CUANDO SE SOLICITA SALIR DE LA INDIVISIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). A partir de lo que establecen los artículos 930 y 942 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, se tiene que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece por indiviso a varias personas, y que todo condueño es propietario de la parte alícuota del bien o bienes de que se trate. Un principio fundamental de la figura jurídica de la copropiedad es que "nadie está obligado a permanecer en la indivisión, sino en los casos en que la naturaleza de las cosas lo obligue o por determinación de la ley". Dicho principio tiene su razón de ser en que el dominio es indivisible, y se ve reflejado en el numeral 932 del código sustantivo de la entidad. De tal forma que cuando un copropietario desea salir de la indivisión y no ha podido llegar a un acuerdo con su(s) copropietario(s) en la forma de salir de la copropiedad, tiene derecho a ejercer la acción de división de cosa común, la cual implica: 1) la división de la cosa entre los condueños cuando ésta no pierda su valor, esto es, que el bien admite cómoda división, o 2) la venta judicial, si éste no la admitiera. Por ejemplo, en tratándose de bienes raíces, si el Juez del conocimiento llega a la convicción de que el inmueble admite cómoda división, procederá a ordenar la escrituración e inscripción en el Registro Público que le corresponda a cada condueño; de lo contrario, procederá a la venta judicial del bien, sin perjuicio al derecho del tanto con el que cuentan los condueños. Este proceder tiene su fundamento en que los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre una parte alícuota, que es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción, que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos. Lo cual implica que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que la usen conforme a su derecho.”¹³

En la especie, la parte actora [REDACTED], expuso como hechos esencialmente:

“1.- Como se acredita con las copias certificadas de la escritura pública número [REDACTED], de fecha veintiocho de enero del 2013, tirada ante la fe del Notario Público Número [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; el demandado [REDACTED] y la suscrita, adquirimos en copropiedad el bien inmueble identificado en la pretensión A) que antecede.

2.- No obstante que el citado bien inmueble fue adquirido a través de un crédito hipotecario en el que la Institución Bancaria denominada [REDACTED]

¹³ Décima Época Reg. 2001878 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XIII Oct/2012 Tomo 4 Civil Tesis: XVI.3o.C.T.1 C (10a.) Pág. 2417



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

██████████ S.A. DE C.V., fungió como acreditante y los compradores como acreditados, por escritura pública número ██████████ de fecha 20 de agosto del 2019 tirada ante la fe del Notario Público número 2 de esta ciudad, fue cancelado dicho crédito al ser finiquitado por los deudores, lo que acredita con copia certificada de dicha documental que se acompaña al presente.

3.-En virtud de que los copropietarios del bien carecemos de empatía recíprocamente y a pesar que le he expuesto a mi copropietario la cómoda división del inmueble, se ha negado a acceder, me obliga a tramitar el presente juicio a efecto que su Señoría ordene la disolución de la copropiedad..."

Por su parte el demandado ██████████ ██████████ ██████████, cuando produjo su contestación a la demanda, refirió de modo sustancial:

“1.- Este hecho es cierto, sin embargo es necesario aclarar que la actora y el suscrito estamos casados bajo el régimen de separación de bienes, tenemos un hijo [...]

2.- Este hecho es cierto.

3.- Este hecho es falso, toda vez que la actora en ningún momento ha propuesto la división de la copropiedad, y en su demanda no señala o propone alguna forma de realizar dicha división [...]"

Ahora bien, el Doctor Víctor Manuel Castrillón y Luna en su obra titulada "DERECHO PROCESAL CIVIL" Editorial Porrúa, México 2004, página 293, la prueba es una carga procesal porque a las partes corresponde exhibir los medios con que cuenten para acreditar los elementos de su acción o excepción, según el caso, para lograr en la demostración de los hechos, la asistencia de su derecho, y obtener así, una sentencia que sea acorde a su pretensión.

Al respecto el artículo 384 del Código Procesal Civil en vigor señala:

"Artículo 384.- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; (...)"

Y el artículo 386 del mismo ordenamiento dispone:

"Artículo 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal."

En el caso concreto, la parte actora ██████████ ██████████ ██████████, acompaña a su demanda la escritura pública número ██████████ ██████████, de

fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial, del Estado de Morelos, el cual contiene contrato de compraventa celebrado como vendedores [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien también acostumbra usar el nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien acostumbra usar el nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y como compradores [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Así como contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado con “[REDACTED] [REDACTED]”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de 1,693 (MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES) metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: AL NOROESTE.- Con línea quebrada en 6.20 metros y 29.04 metros con lote 18; AL SURESTE.- En 30 metros con calle [REDACTED] [REDACTED]; AL NORESTE.- En 56.31 metros con calle [REDACTED] [REDACTED]; y AL SURESTE.- En 52.85 metros con calle [REDACTED] [REDACTED]; así como



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

la escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], página [REDACTED], de fecha 20 veinte de agosto de 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público número Dos, relativa a la cancelación total del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que otorga "[REDACTED]", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de 1,693 (mil seiscientos noventa y tres) metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: AL NOROESTE.- Con línea quebrada en 6.20 metros y 29.04 metros con lote 18; AL SURESTE.- En 30 metros con [REDACTED]; AL NORESTE.- En 56.31 metros con [REDACTED]; y AL SURESTE.- En 52.85 metros con calle [REDACTED]; Certificado del libertad o de gravámenes, expedido por el Director de Certificaciones del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, de fecha 18 dieciocho de septiembre de 2020 dos mil veinte, estableciendo que bajo el folio número [REDACTED], se encuentra registrada la casa marcada con el número [REDACTED], de la Avenida [REDACTED], de la Manzana [REDACTED], Lote [REDACTED], Manzana [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED], Municipio de Cuernavaca,

Morelos; con una superficie de 1,693.00 (mil seiscientos noventa y tres) metros cuadrados, a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sin gravámenes ni limitaciones. Documentales a las cuales se le confirió valor probatorio pleno, conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente.

En otro rubro, se advierte que la parte actora presentó además como pruebas en la fase correspondiente, la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], desahogada el 23 veintitrés de junio de 2021 dos mil veintiuno, donde al absolver posiciones aceptó: *que el bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED], o [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] ([REDACTED]) en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) metros cuadrados, lo compro en copropiedad con su articulante;* por cuanto a que el absolvente otorgó substancialmente respuestas a las posiciones que se le formularon bajo los ordinales 3 (tres), 4 (cuatro) y 5 (cinco) en sentido negativo, entonces, es inconcuso que se tendrán por negados los hechos cuestionados y a dicha contestación no se le podrá dar otra interpretación. Apoyan los argumentos vertidos con antelación los criterios jurisprudenciales siguientes:

PRUEBA CONFESIONAL. INTERPRETACION DE LA RESPUESTA NEGATIVA DE LAS POSICIONES. *Como el absolvente*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021. Año de La Independencia”
EXPEDIENTE N° 157/2020-2
JUICIO SUMARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA

de acuerdo con el artículo 790, fracción VI de la Ley Federal del Trabajo, al responder las posiciones que se le formulen tiene únicamente dos alternativas, negar o afirmar, entonces, si opta por lo primero, es inconcuso que se tendrán por negados los hechos cuestionados y a dicha contestación no se le podrá dar otra interpretación.¹⁴”

PRUEBA CONFESIONAL EN EL JUICIO LABORAL. PROCEDE SU VALORACIÓN BAJO EL PRINCIPIO DE PRIMACÍA DE LA REALIDAD, PARA DETERMINAR SU VEROSIMILITUD Y EMITIR UNA RESOLUCIÓN DE ACUERDO CON LOS HECHOS Y NO CON BASE EN FORMALISMOS PROCEDIMENTALES.

Hechos: En un juicio laboral la parte actora, al absolver una de las posiciones formuladas al desahogar la prueba confesional a su cargo, expresó que no conocía a la persona a quien le atribuyó el despido injustificado. Por su parte, al valorar esa probanza en forma aislada la Junta consideró que dicho reconocimiento, por sí solo, trajo como consecuencia la inexistencia del despido. Contra esa determinación el actor promovió juicio de amparo directo.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que procede la valoración de la prueba confesional bajo el principio de primacía de la realidad, para determinar su verosimilitud y emitir una resolución de acuerdo con los hechos y no con base en formalismos procedimentales.

Justificación: Lo anterior es así, pues el artículo 841 de la Ley Federal del Trabajo, al establecer que en materia laboral los laudos deben dictarse a verdad sabida y buena fe guardada, en concordancia con el párrafo tercero del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que dispone privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales, da cabida a lo que se conoce en la doctrina como el principio de primacía de la realidad, que significa que en caso de divergencia entre lo que ocurre en la realidad y lo que se ha plasmado en los documentos, debe darse prevalencia a lo que surge en la práctica. En ese sentido, con base en el análisis que se realice bajo el aludido principio respecto de la prueba confesional, atendiendo conjuntamente a todas las actuaciones del expediente, se concluye que lo expresado por el absolvente constituye un error (con independencia de las razones por las cuales pudo derivar), que lleva a emitir una determinación privilegiando la realidad de los hechos y no los formalismos procedimentales¹⁵.

Pruebas que tiene pleno valor probatorio por estar adminiculada con el documento base de la acción y además carece de prueba en contrario, de la cual se advierte la confesión de que el inmueble afecto a juicio fue adquirido en copropiedad por ambas partes y así está asentado en el asiento registral correspondiente; concediéndoles valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 426, 427, 472, 473, 490, 493 y 499 del Código Adjetivo Civil en vigor.

¹⁴ Reg. 203344 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Laboral Tesis: III.T. J/7 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo III Feb/1996 pág. 340 Jurisprudencia

¹⁵ Reg. 2023709 Tribunales Colegiados de Circuito Undécima Época Laboral Tesis: XXX.2o.1 L (11a.) Semanario Judicial de la Federación Aislada

Aunado a lo anterior, la parte actora, como medio de prueba ofreció la **INSTRUMENTAL** y **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**; probanzas que se desahogan conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligado el juzgador a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dicho medio de convicción, la verdad material (*que de be prevalecer sobre sobre la verdad formal y así emitir su resolución con justicia*) que debe prevalecer en el caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, así como apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, y no obstante que de la misma no es posible inferir mayores datos, que los aportados por las anteriores probanzas, a la anterior probanza se le otorga valor de convicción en términos del artículo 499 del Código Procesal Civil; concluyéndose que el inmueble materia de la litis, **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**, ya que no es posible establecer fracciones de igualdad que cumplan con los lineamientos, reglamentos, normas y demás disposiciones aplicables del Municipio de Cuernavaca. Aplicándose en la anterior valoración, la siguiente tesis jurisprudencial:

“PRUEBAS. EL VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS IMPLICA LA SATISFACCIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES QUE



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ESTABLECE LA LEY, MIENTRAS SU ALCANCE SE REFIERE AL ANÁLISIS QUE DE ELLAS REALIZA EL JUZGADOR EN ATENCIÓN A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA. El análisis de las probanzas en un proceso por parte del juzgador, atiende a dos momentos: el formal y el de fondo. El aspecto formal atiende a los requisitos legales que debe cumplir un medio probatorio a efecto de que se le pueda otorgar un valor determinado, el cual se encuentra precedido por las etapas de ofrecimiento, admisión, preparación (en caso de que su constitución sea en el proceso) y desahogo del medio de convicción respectivo. Una vez superado el aspecto formal, el juzgador atiende al aspecto de fondo, en el que determina, a través de las reglas de la sana crítica, si la probanza en cuestión tiene relación con los hechos alegados por su oferente. Asimismo, cada una de las etapas antes descritas obedece a periodos procesales diversos en la conformación de una prueba, esto es, la admisión de una prueba sólo atiende a la manera en que la misma fue ofrecida, pero no puede garantizar su debida preparación, asimismo, esta última circunstancia no presupone que su desahogo sea conforme a derecho y, por último, que de haberse cumplido con todas las etapas formales de la prueba ésta, indefectiblemente, deba causar plena convicción en el juzgador en relación con el hecho a demostrar. De lo anterior se evidencia que aun y cuando en la práctica existe una tendencia a confundir valor y alcance probatorio, dichos conceptos no son equivalentes, ya que, se reitera, mientras que el primero atiende a que se hubieran reunido los requisitos de forma, este último es totalmente independiente ya que se aleja de los requisitos formales que impone la ley y descansa en la sana crítica del juzgador.¹⁶

"PRUEBAS. SU VALORACIÓN CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE ATAÑE A LA DECISIÓN JUDICIAL Y NO DEL PROCEDIMIENTO. La valoración probatoria constituye una formalidad que atañe a los aspectos sustanciales de la decisión judicial y no del procedimiento, en razón de que mientras las formalidades esenciales de éste salvaguardan las garantías de adecuada y oportuna defensa previa al acto privativo, en términos de la jurisprudencia 218 establecida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página doscientos sesenta, Tomo I, Materia Constitucional, Novena Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, de rubro "FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.", la valoración probatoria exige atender la estructura formal, secuencial, argumentativa y justificatoria de la resolución misma, al tenor de los principios elementales de orden lógico de congruencia, consistencia y no contradicción, aplicados de manera directa en la exposición de los argumentos que soportan la decisión y, en lo relevante, la justifican con una finalidad persuasiva."¹⁷

Bajo estas circunstancias, atento a las consideraciones expuestas en líneas anteriores, es de resolverse en el sentido de que la actora, sí acreditó su pretensión de **DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN**, en términos de los artículos 681 preinserto y 682, del Código Procesal Civil vigente, que a la letra dispone:

¹⁶ Novena Época Reg. 170211 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII Feb/2008 Civil Tesis I.3o.C.665 C Pág. 2370

¹⁷ Novena Época Reg. 166586 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX Agst/2009 Penal, Común Tesis I.2o.P. J/30 Pág. 1381

“Forma de la división de cosa común. La partición de la cosa común se llevara 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.”

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

Ahora bien, un principio fundamental de la figura jurídica de la copropiedad es que *"nadie está obligado a permanecer en la indivisión, sino en los casos en que la naturaleza de las cosas lo obligue o por determinación de la ley"*. Dicho principio tiene su razón de ser en que el dominio es indivisible, y se ve reflejado en el numeral 1077¹⁸ antes preinserto del código sustantivo de la entidad. De tal forma que cuando un copropietario desea salir de la indivisión y no ha podido llegar a un acuerdo con su copropietario en la forma de salir de la copropiedad, tiene derecho a ejercer la acción de extinción de cosa común, en términos del ordinal 1102, del ordenamiento legal en cita, la cual implica:

“...I.- Por la división de la cosa común; II.- Por la destrucción o pérdida de la cosa común; y III.- Por la enajenación, consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.”

En esta última hipótesis, la Juez, del conocimiento, procederá a la venta judicial del bien, sin **perjuicio al derecho del tanto con el que cuentan los condueños**. Este proceder tiene su fundamento en que

¹⁸ 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.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre una parte alícuota, que es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción, que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos, es decir, cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que la usen conforme a su derecho; lo anterior en aplicación de los artículos 1076 y 1077 preinsertos del Código Civil en vigor del Estado de Morelos.

En tal virtud, y toda vez que es de explorado derecho que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo éste el caso, toda vez que la parte actora si acreditó la acción intentada, habida cuenta que se demostró mediante la documental pública exhibida por la actora, consistente en escritura pública número [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de enero de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial, del Estado de Morelos, la cual contiene contrato de compraventa celebrado como vendedores [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien también acostumbra

usar el nombre de [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED], quien acostumbra usar el nombre de [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED], y como compradores [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble conocido
 como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la
 Avenida [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la manzana
 [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote
 número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] ([REDACTED]) en
 el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de
 Cuernavaca, Morelos; cuya superficie, medidas y
 colindancias se tienen por literalmente reproducidas en
 obvio de innecesarias repeticiones, con clave catastral:
 [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], y Folio Real de inscripción al
 Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del
 Estado de Morelos: [REDACTED]-[REDACTED], con la que demostró la
 parte actora la existencia de la copropiedad respecto de
 dicho bien inmueble, la que produce convicción en el
 ánimo de la que resuelve en términos de lo dispuesto
 por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil
 vigente; aunado a que el demandado no acreditó las
 defensas y excepciones que hizo valer y los documentos
 que acompañó a su demanda, de ningún modo
 desvirtúan la existencia de tal copropiedad, por lo que
 ante el hecho que de acuerdo a la Ley Civil en su
 artículo 1076 existe derecho a la división, así como en
 su caso a la venta por parte de los que tienen el
 dominio legal de un bien, porque no pueden ser
 obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en
 que por la misma naturaleza de bienes o por



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

determinación de la Ley, el dominio es indivisible, en tal tesitura, cuando se tiene el dominio legal de una cosa que no admite cómoda división, los condueños no pueden ser obligados a conservarla indivisa, lo que aconteciera en la especie, y siendo el caso que ninguna de estas tres (3) últimas hipótesis es dable en la presente causa, resulta procedente y así se declara:

La división de la copropiedad respecto del bien inmueble conocido como casa marcada con el número (), de la Avenida , de la manzana (), y terreno que ocupa, o sea el lote número (), de la Manzana () en el fraccionamiento de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; con superficie de 1,693 (MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES) metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes:

AL NOROESTE.- Con línea quebrada en 6.20 metros y 29.04 metros con lote 18;

AL SURESTE.- En 30 metros con calle ;

AL NORESTE.- En 56.31 metros con calle ; y

AL SURESTE.- En 52.85 metros con calle .

Con clave catastral: - - , y Folio Real de inscripción al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos: - , inmueble que fue adquirido tanto por la parte actora y el demandado en forma común (copropiedad¹⁹); en virtud de lo anterior resultando en la especie que el

¹⁹ bienes que pertenecen pro indiviso a varias personas.

Preindicado inmueble objeto de la acción que nos ocupa, es indivisible, por ello, cabe precisar que en la especie a la parte demanda le asiste por disposición de la ley el derecho de **PREFERENCIA EN EL USO DEL DERECHO DEL TANTO**²⁰, con el fin de su elegibilidad para ser titular de un derecho en relación con otras personas que pudieran tener expectativas sobre ese mismo derecho, en términos del artículo 1101 preinserto del Código Civil, derecho que también le asiste a la parte actora (*Tratándose de la copropiedad*²¹ *la parte alícuota*²² *de cada uno de los copropietarios divide al derecho de propiedad y no a la cosa sobre la cual recae*), en virtud de la copropiedad respecto del

²⁰ DERECHO AL TANTO I. Facultad que tiene una persona para adquirir algo con preferencia de otro. En el derecho civil mexicano los artículos 2303 a 2308 del Código Civil para el Distrito Federal reglamentan esta facultad como una modalidad del contrato de compraventa, referida a la estipulación de que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto en caso de que el comprador quisiera, a su vez, enajenar la cosa que fue objeto del contrato de compraventa. En estos casos el comprador deberá ejercer su derecho dentro de los tres días, si la cosa fuere mueble, y de diez si fuere inmueble, después de que el comprador le haya notificado la oferta que tuviere por la cosa. Pasados estos términos, sin que se hubiere ejercido, el derecho se pierde. En todo caso el vendedor está obligado a pagar el precio de la oferta, si no pudiere hacerlo, el pacto queda sin efectos. En caso de que se conceda un plazo para el pago del precio, el derechohabiente no puede prevalerse de este término si no garantiza el pago. Es un derecho personalísimo, intransmisible ni a título de herencia. -Para que el que goza del derecho de preferencia pueda hacerlo valer deberá notificarsele, en forma fehaciente, lo que ofrezcan por la cosa, o, en su caso, el día, hora y lugar en que se verificará el remate, si la cosa se vendiere en subasta pública. En caso de no darse los avisos la venta es válida, pero el vendedor responde de los daños y perjuicios causados. - ...Es también un derecho de los copropietarios (artículos 950 y 2279 Código Civil para el Distrito Federal); para ello el propietario que desee vender deberá notificar a los demás por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes lo ejerzan. Una vez concluido este término, el derecho se pierde (artículo 973 Código Civil para el Distrito Federal). Si son varios los copropietarios que hicieren uso de su derecho será preferido el que presente mayor parte; si son iguales se designará por sorteo, salvo el pacto en contrario (artículo 974 Código Civil para el Distrito Federal). Tratándose de copropiedad, mientras no se haya hecho la notificación para que los demás propietarios puedan ejercer su derecho y haya transcurrido el plazo fijado por la ley, la venta realizada no producirá efecto legal alguno (artículo 973 Código Civil para el Distrito Federal). V. Se afirma que el derecho del tanto es una modalidad de los contratos que, en razón del principio de autonomía de la voluntad puede incluirse en cualquier contrato. Mantilla Molina sostiene que tratándose de sociedades mercantiles *intuitu capitalis* no es posible incluir en sus estatutos este derecho, en virtud del principio de libre circulación de los títulos de crédito, de ahí que no haya sido concedido expresamente por la ley como si lo fue para las sociedades *intuitu personae*. v. Derecho de los socios. VI. BIBLIOGRAFIA: Gutiérrez y González, Ernesto, El patrimonio pecuniario y moral o derechos de la personalidad; 2a. edición, Puebla, Cajica, 1980; Ibarrola, Antonio de, Cosas y sucesiones; 4a. edición, México, Porrúa, 1977; Lozano Noriega, Francisco, Cuarto curso de derecho civil, contratos; 2a. edición, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., 1970; Mantilla Molina, Roberto L., Derecho mercantil; 14a. edición, México, Porrúa, 1974; Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, Tratado de sociedades mercantiles; 5a. edición, México, Porrúa, 1977. Alicia Elena Pérez Duarte y N.

²¹ En la copropiedad se refiere a las cosas que pertenecen proindiviso a los diferentes copropietarios, sobre los cuales tienen un derecho de propiedad más no el dominio.

²² PARTE ALICUOTA. I. El calificativo alícuota indica que un todo está dividido en porciones iguales. Tratándose de la copropiedad la parte alícuota de cada uno de los copropietarios divide al derecho de propiedad y no a la cosa sobre la cual recae. -De Ibarrola (página 373) explica que la copropiedad es un "accidente" de la propiedad: "es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto a una cosa en la cual poseen una parte ideal, que se denomina parte alícuota...". -II.. El artículo 950 Código Civil para el Distrito Federal señala que cada copropietario tiene la propiedad de su parte alícuota y la de sus frutos y utilidades, de ahí que pueda ejercitar sobre ella cualquier acto de dominio debiendo respetar el derecho del tanto de los demás condueños. Los efectos de la enajenación sólo surtirán sobre la porción que se le haya adjudicado al momento de dividir la cosa. III. BIBLIOGRAFIA: Ibarrola, Antonio de, Cosas y sucesiones; 4ª edición, México, Porrúa, 1977; Rojina Villegas, Rafael, Derecho civil mexicano, tomo III, Bienes o derechos reales y posesión; 4ª edición, México, Porrúa, 1976. Alicia Elena Pérez Duarte y N.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

inmueble de mérito del cual posee una parte alicuota (50% del bien inmueble citado), de ahí que también pueda ejercitar sobre ella cualquier acto de dominio debiendo respetar el derecho del tanto de los demás condueños, en términos de lo consignado por los diversos ordinales 1977 y 1085, del Código sustantivo de la materia, del tenor literal siguiente:

"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."

"ARTICULO 1085.- DERECHOS SOBRE LA PARTE ALICUOTA. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alicuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. **Los condueños gozan del derecho del tanto.**"

Resultan aplicables a los anteriores razonamientos los siguientes criterios jurisprudenciales, del texto y rubro:

"COPROPIEDAD. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE SU DISOLUCIÓN ES SUFICIENTE ACREDITAR SU EXISTENCIA Y LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE NO PERMANECER EN LA INDIVISIÓN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Los artículos 940 y 953 de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, prevén dos acciones diferentes: a) la de disolución de la copropiedad y b) la de la venta de la cosa en condominio. Ahora bien, el objeto de la primera es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, a través de ella la cosa puede dividirse materialmente entre los copropietarios para que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en lo exclusivo una porción determinada, y si el bien no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. Así, la acción de división del bien común procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios de no continuar en la indivisión del bien, así como que se acredite la existencia de la copropiedad, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión. Por tanto, es innecesario que el actor demuestre la actualización de las causas previstas en los artículos mencionados, es decir, que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división, y que los condueños no han convenido en que sea adjudicada a alguno de ellos, pues al tratarse de hechos de carácter negativo, atendiendo al principio general de la carga de la prueba contenido en los artículos 282, fracción I, y 236, fracción I, de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, conforme al cual el que niega sólo está obligado a probar cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un

hecho, a quien ejercite la acción mencionada no le corresponde acreditarlos, sino que compete a los demandados demostrar lo contrario.”²³

Contradicción de tesis 57/2007-PS. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 28 de noviembre de 2007. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.

Tesis de jurisprudencia 4/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cinco de diciembre de dos mil siete.

“COPROPIEDAD. CUÁNDO UN GASTO EFECTUADO RESPECTO DEL BIEN COMÚN CONSTITUYE UNA CARGA OBLIGATORIA PARA LOS COPROPIETARIOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

La interpretación sistemática del artículo 969 del Código Civil del Estado de Jalisco, en relación con los diversos 966 y 968 del mismo ordenamiento, permite concluir que los gastos de conservación del bien común son cargo obligatorio de los copropietarios, aun cuando éstos no hubiesen externado su consentimiento en su realización; mas ello no sucede así por lo que respecta a los gastos que impliquen alteración a dicho bien, aun cuando dicha alteración se traduzca en una mejora, pues éstos sólo serán carga de los copropietarios en la medida en que todos ellos estén de acuerdo en realizar la citada alteración, precisamente por la prohibición expresa contenida en el artículo 969 citado, en cuanto a que ningún copropietario puede alterar el bien -aun cuando ello implique una mejora- sin el consentimiento de los restantes. Por tanto, para determinar cuándo un gasto efectuado respecto del bien constituye una carga obligatoria para los copropietarios, es necesario analizar su naturaleza en relación con la del bien respectivo, a fin de determinar si el mismo derivó de gastos que eran necesarios e imprescindibles para el mantenimiento y conservación del bien, o si se trató de gastos relacionados con cuestiones diversas.”²⁴

“COPROPIEDAD. EL HECHO DE QUE LAS PARTES CONTENDIENTES EXPRESAN SU CONFORMIDAD CON LA ACCIÓN DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN Y NO DEMUESTREN QUE ÉSTA ADMITE CÓMODA DIVISIÓN, NO IMPIDE DECLARAR PROCEDENTE DICHA ACCIÓN

(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIAPAS). Conforme a los artículos 926, 927, 928, 962 y 967 del Código Civil del Estado de Chiapas, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas, entendida ésta como el derecho de propiedad sobre todas las partes de ella en cierta proporción denominada parte alícuota, esto es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental; por otro lado, los que tienen el dominio legal de la cosa no pueden ser obligados a conservarlo pro indiviso, salvo que la naturaleza de la cosa lo impida o bien así lo determine la ley; de ahí que cuando las partes contendientes expresan su conformidad en que la cosa se divida por partes iguales, sin embargo, no demuestran que ésta admita cómoda división, tal circunstancia no impide declarar procedente la acción propuesta, porque de acuerdo con el ordinal 503 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad, cuando no se dan

²³ Novena Época Reg. 169912 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII Abr/2008 Civil Tesis: 1a./J. 4/2008 Pág. 121

²⁴ Novena Época Reg. 172059 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVI, Jul/2007 Civil Tesis: III.1o.C.161 C. Pág. 2479



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021. Año de La Independencia”
EXPEDIENTE N° 157/2020-2
JUICIO SUMARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA

las bases para ello, la división material de la cosa será materia de la fase de ejecución.”²⁵

“COPROPIEDAD E INDIVISION. La copropiedad es del dominio simultáneo concurrente de varias personas sobre una cosa, ésta pertenece a todos los copropietarios juntamente, pero cada uno de los partícipes tiene la propiedad sobre una parte o cuota determinada, aunque ideal y abstracta y no material y concreta. Esto hace que cada partícipe pueda servirse de la cosa común, siempre que disponga de ella conforme a su destino, y de manera que no perjudique los intereses de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarla, según su derecho. En la indivisión que existe en las sucesiones, mientras los bienes hereditarios no se reparten y adjudican, los herederos y legatarios carecen de la posesión directa de aquellos y de la facultad de administrarlos; aunque tienen derecho de propiedad sobre una porción ideal abstracta de dichos bienes, poseen por medio de albacea y a éste corresponde la administración; además, la simple copropiedad ordinariamente se forma y subsiste por voluntad de los comuneros, cada uno de los cuales persigue un fin de utilidad, en tanto que la indivisión de las sucesiones tiene un origen ajeno a la voluntad de los herederos y en su nacimiento y subsistencia para nada intervienen finalidades utilitarias; por otra parte, su carácter es provisional; se presenta como una situación jurídica especial, que escapa a las reglas del derecho estrictamente individual; debe ser tratada como un negocio en liquidación, es decir, como un patrimonio afecto a un fin determinado o sometido a reglas particulares. En el régimen de copropiedad, el principio que se aplica es el *jus prohibendi* de los romanos, ningún acto se puede realizar sin el consentimiento unánime de los comuneros, salvo contadas excepciones; en cambio, en la indivisión hereditaria debe haber un albacea que posea y administre los bienes que fueron de la propiedad del autor de la herencia; la simple autorización judicial concedida a los herederos y legatarios, para separarse del juicio sucesorio, no pone fin al estado de indivisión, y el albacea sigue poseyendo y administrando los bienes indivisos, en los términos que la ley previene; por tanto, los herederos y legatarios no entran en posesión, por sí mismos, de los bienes que constituyen la masa de la herencia, porque el albacea concluye su misión hasta que liquida totalmente la herencia y hace la participación de los bienes; él es quien tiene en todo caso, obligación de formular el proyecto de participación y de presentarse en las diligencias respectivas en todos los juicios que se promuevan o que se ventilan en contra de la sucesión mientras no se otorgue la escritura de participación, y el quien debe administrar y poseer los bienes que forman el acervo hereditario; y tan es así, que nuestra ley civil, al enumerar los diversos modos con que termina el cargo de albacea, no incluye entre ellos la separación del juicio. Si el albacea muere, la autoridad judicial puede y aun debe intervenir para que se nombre un nuevo albacea, porque no ha cambiado la situación jurídica en que se encuentran los interesados de la sucesión, sólo por haberse separado del juicio, y el nombramiento de ese albacea no priva a los interesados en la sucesión, de una posesión individual que no tienen; por tanto, la resolución judicial que cita a junta, para hacer nombramiento de albacea, cuando éste falta no es violatorio de garantías, sólo porque los herederos se hayan separado del juicio.”²⁶

En este caso, de autos se advierte que el bien objeto de la extinta copropiedad, resultan ser CONSULTORIOS MÉDICOS, inmueble ubicado en

²⁵ Novena Época Reg. 172058 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVI Jul/2007 Civil Tesis: XX.1o.205 C. Pág. 2480

²⁶ Quinta Época Reg. 363379 Tercera Sala Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XXXIII Civil Pág. 999

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED], EN CUERNAVACA, MORELOS, y que por su naturaleza propia no divisible, eso es: **no puede ser susceptible de partición material**, de ejecutarse evidentemente se altera sustancialmente su naturaleza, por lo que no es admisible la cómoda división. Toda vez que no se puede producir la partición de la cosa, ya que no es posible establecer fracciones de igualdad que cumplan con los lineamientos, reglamentos, normas y demás disposiciones aplicables del Municipio de Cuernavaca.

En tal tesitura y en aplicación del ordinal 1077, transcrito del Código Civil vigente en la Entidad, toda vez que el inmueble que fuera sujeto de copropiedad no es divisible o al menos no es factible de cómoda división, aunado a que ambas partes están de acuerdo en la extinción de copropiedad, es pertinente señalar que la procedencia de la acción de **EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD**, basada en la existencia de la indivisibilidad de la cosa, no obstante que a cada uno de los copropietarios correspondía una parte alícuota esto es: **Del 50% (cincuenta por ciento) del bien inmueble citado**. En tales condiciones y dado que en líneas precedentes de declaró extinta la copropiedad y toda vez que el bien inmueble de mérito no admite cómoda división, a juicio de quien resuelve es procedente ordenar la **VENTA** del bien inmueble identificado como: [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), TERRENO QUE OCUPE, O SEA EL



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

LOTE NÚMERO [REDACTED] ([REDACTED]), DE LA MANZANA [REDACTED], ([REDACTED]) EN EL FRACCIONAMIENTO [REDACTED] DE ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS con clave catastral: [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]²⁷, Folio Real de inscripción al Instituto de servicios registrales y catastrales del estado de Morelos: [REDACTED]-[REDACTED], a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], lo anterior se resuelve así, en razón de que tanto la parte actora y demandada, no convienen en que el porcentaje que les corresponde de propiedad del citado bien raíz, sea adjudicado a alguno de ellos, en consecuencia tal como lo ordena el artículo 1077 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, en la parte que interesa: "...se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados"; al efecto servirá como base el valor del dictamen que se determine en ejecución de sentencia, quedando obligada la parte actora a 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 a cada uno de dichos interesados quienes también compartirán las cargas económicas y fiscales que se requieran para el

²⁷ número de identificación que da la Dirección de Catastro al Inmueble, para el registro, identificación, localización y control de los inmuebles, de acuerdo a lo previsto por el artículo 49 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, mismo que a la letra dice: "El registro, identificación, localización y control de los inmuebles se hará mediante la asignación de una clave catastral que consiste en un código alfanumérico que identifique: al municipio, a la zona catastral, la manzana, y el lote; cuando se trate de condominios se utilizarán registros para identificar el edificio y el número de departamento o local. -La clave catastral deberá corresponder invariablemente a la estructura señalada."

mantenimiento y preparación de su venta, sirviendo como base el valor del dictamen que se determine en ejecución de sentencia. Lo anterior se robustece con el contenido de las tesis, de la literalidad siguiente:

“DIVISIÓN DE COSA COMÚN POR VENTA JUDICIAL. EL DERECHO AL TANTO DE LOS CONDUEÑOS QUE LITIGARON, SE RESPETA CON SU INCORPORACIÓN AL PROCEDIMIENTO DE REMATE. *Si merced al ejercicio de la división de cosa común se dicta sentencia judicial ordenando la venta del bien, bastará con la debida incorporación judicial al procedimiento de remate de los condueños que litigaron, para que estén en aptitud de comparecer al mismo a ejercer su derecho de preferencia; pues al ser partes en el procedimiento, es indefectible que no solamente serán notificados del día, hora y del lugar en que se verificará la venta judicial, sino que también conocerán judicialmente el monto de la postura legal, el procedimiento que se siguió para efecto de obtenerla y demás circunstancias; en este supuesto, todos los condueños se encuentran en igualdad jurídica, pues no es solamente una parte de la cosa la que será materia de la venta, sino la totalidad del bien, por lo que cualquiera puede ejercer su derecho del tanto en relación con la parte alícuota de su contraparte procesal y, por ende, todos tienen derecho a que el mismo se les respete; derecho que deberá ejercerse en vía de postura legal, sujetándose a las normas que para tal efecto prevé el Código de Procedimientos Civiles local, sin que la parte actora pueda ser considerada como ejecutante, para efectos del remate; pues una vez declarada judicialmente la necesidad de la venta, a ambas partes procesales les asiste el mismo derecho de obtener el mejor precio por su parte alícuota, por lo que es obvio que ninguna de ellas podría adjudicarse el bien, sin pagar previamente el precio que corresponde a la parte de su copropietario.”²⁸*

“COPROPIEDAD. TRATÁNDOSE DE LA ACCIÓN DE VENTA JUDICIAL DE LA COSA EN COMÚN, EL ELEMENTO CONSISTENTE EN LA FALTA DE ACUERDO ENTRE LOS COPROPIETARIOS PARA ADJUDICAR EL BIEN A UNO DE ELLOS CONSTITUYE UN HECHO NEGATIVO, POR LO QUE NO CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA A QUIEN LO INVOCA *(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). Conforme al artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, por regla general corresponde al actor acreditar los hechos constitutivos de su acción. Ahora bien, tratándose de la acción de venta judicial de la cosa en común, contenida en el artículo 937 del Código Civil de dicha entidad federativa, cuyos elementos constitutivos son: 1) la existencia de la copropiedad, 2) sobre un bien indivisible o que no admite cómoda división y 3) la falta de acuerdo entre los copropietarios para adjudicárselo entre ellos, aunque en principio podría sostenerse que corresponde al actor acreditar la totalidad de dichos elementos, se advierte que el último constituye un hecho de carácter negativo que, por disposición expresa de la ley, no existe carga de la prueba para la parte que la hace valer. Ello es así, porque se refiere a la falta de -ausencia, omisión, inexistencia- de acuerdo entre los copropietarios para adjudicar el bien a uno de ellos; esto es, si la regla que rige la carga de la prueba de los hechos negativos (artículo 224, fracción I, del código procesal mencionado) no necesariamente impone el onus*

²⁸ Reg. 175,955 Aislada Civil Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII Feb/2006 Tesis: III.2o.C.112 C Pág. 1805



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

probandi al actor, sino a quien descansa su pretensión o su defensa en una negativa que, no siendo indefinida, envuelve la afirmación de un hecho, resulta evidente que en caso contrario, es decir, cuando la pretensión o defensa descansa en una negativa que no envuelve la afirmación de un hecho, no hay carga probatoria alguna para quien esgrime dicha negativa, porque sería imposible probarla. Así, la negativa que sostiene que no hay acuerdo alguno entre los copropietarios para la adjudicación del bien a uno de ellos, no admite un hecho positivo en su lugar ni envuelve una afirmativa y, por ende, no puede exigirse a quien la sostiene que la pruebe. Además, lo anterior no implica riesgo de indefensión para el copropietario demandado, pues éste podrá excepcionarse y desvirtuar la indicada negativa aduciendo que sí existe el convenio o que está dispuesto a celebrarlo.”²⁹

Contradicción de tesis 77/2007-PS. Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Primero y Tercero, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 30 de enero de 2008. Mayoría de tres votos. Ausente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López.

Tesis de jurisprudencia 18/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinte de febrero de dos mil ocho.

COPROPIETARIOS, OBLIGACIONES FISCALES

DE LOS. *El Código Fiscal de la Federación, en su artículo 25, prescribe que en los casos de copropiedad y comunidad de bienes y, en general en todos aquellos en que se posea en común un bien determinado, las obligaciones fiscales derivadas de la posesión, son solidarias entre los copropietarios o coposeedores, solidaridad que, conforme al artículo 1987 del Código Civil para el Distrito Federal, implica para estos la obligación de satisfacer, cada uno por sí, en su totalidad, la prestación debida. Por otra parte, el mismo Código Fiscal, en su título segundo, capítulo tercero, expresamente señala el pago como uno de los medios de extinción de los créditos fiscales, por lo que es indudable que el pago efectuado por uno de los copropietarios, al cubrir completamente el crédito fiscal, extingue éste y es indebido el cobro del mismo que se haga a otro, pues resultaría que el fisco cobraría dos veces la misma obligación, lo cual es a todas luces ilegal. Y es evidente que el pago hecho por uno de los copropietarios beneficia al otro, pues si para la conservación de la cosa común, según el artículo 944 del Código Civil cada copropietario tiene derecho de obligar a los demás a contribuir a los gastos necesarios, es claro que cualquiera de ellos puede hacer tales gastos; además de que el invocado Código Civil establece expresamente en sus artículos 2065, 2067 y 2068 que el pago puede ser hecho por cualquiera persona distinta al deudor, que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación, aun ignorándolo el deudor o contra la voluntad de éste, teniendo derecho el que hace el pago a cobrar lo pagado, pues así lo disponen los artículos 2070 y 2071 del mismo código³⁰.*

Previo a lo anterior, una vez que la presente resolución cause ejecutoria, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1100³¹, antes preinserto del

²⁹ Novena Época Reg. 169522 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII Jun/2008 Civil Tesis: 1a./J. 18/2008 Pág. 78

³⁰ Octava Época Semanario Judicial de la Federación Tomo: VI, Segunda Parte-1 Jul/Dic/1990 Pág. 120 TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

³¹ 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

Código civil en vigor, se le 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 inmueble objeto de la extinta copropiedad. Derecho de **PREFERENCIA EN EL USO DEL DERECHO DEL TANTO**, que a la parte demandada le asiste, en términos de ley.

Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que proceda a hacer la anotación de extinción de copropiedad en el Libro correspondiente, de conformidad con lo establecido en la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos. Título Primero, de la Naturaleza Jurídica del Registro Público Capítulo I. Disposiciones Generales y Naturaleza Jurídica. Artículo **4**, fracción **V**, que a la literalidad siguiente establece:

“ARTÍCULO 4. DEFINICIONES. Para efectos de la presente Ley se entenderá por: ...V. Cancelación. Es el acto a través del cual se anula y se deja sin efectos parcial o totalmente una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte; XV. Folio Real Electrónico. Es el expediente electrónico y digital en el que se practican las inscripciones o anotaciones y que contiene toda la información registral referida a un mismo inmueble o persona, considerando cada uno de éstos como una unidad registral con historial jurídico propio...”

V. Tocante a la pretensión contenida bajo el inciso b), consistente en:

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.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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 INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, en la que la suscrita promovente aparezca como propietaria de la parte en la que se divida la cosa común.*

El cambio de propietario ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, lo puede realizar el nuevo adquirente del inmueble referido, de acuerdo a lo que indica el artículo 51 de la misma ley, el cual indica:

"El trámite de inscripción o actualización de inmuebles ante la autoridad catastral municipal, lo podrá realizar: I.- El propietario, poseedor o representante legal acreditado. II.- Los notarios o fedatarios públicos legalmente acreditados. III.- La autoridad catastral municipal, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas."

En consecuencia de lo anterior, se declara improcedente la pretensión marcada con el inciso **b)**, dejándole a salvo los derechos a la parte actora [REDACTED], respecto del trámite correspondiente de actualización del inmueble, multicitado, para que en su caso los haga valer, en la vía y forma que corresponda.

VI. Finalmente, respecto al pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio, al ser una resolución declarativa, y al no haberse conducido ninguna de las partes con mala fe, no hay condena en gastos ni costas, y cada una de las parte reportara las que hubiere erogado, conforme lo indican los artículos 156³² y 158³³ del Código Procesal de la materia vigente;

³² ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa.

Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

³³ ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. -Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se

asimismo de conformidad con lo dispuesto por el numeral 164 de la Ley de la materia, que prevé:




“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.”

Bajo esas circunstancias, al actualizarse la hipótesis antes transcrita, se declara improcedente la prestación indicada bajo el inciso **c³⁴**), debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 604 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y así se,

R E S U E L V E:

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   

compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. -Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. -Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. -En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios. -Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.

³⁴ c).- El pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

[REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en consecuencia:

TERCERO. Se declara procedente la **EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD** respecto del bien inmueble conocido como casa marcada con el número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Avenida [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), y terreno que ocupa, o sea el lote número [REDACTED] ([REDACTED]), de la Manzana [REDACTED] ([REDACTED]) en el fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, con clave catastral: [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], Folio Real de inscripción al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos: [REDACTED]-[REDACTED] a nombre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], 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 a 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 Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, 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 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], 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



PODER JUDICIAL

expuestos en el Considerando **V** (cinco romano), de la presente resolución.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así, en definitiva lo resolvió y firma, la **Licenciada MA. TERESA BONILLA TAPIA** Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Licenciada **VIANEY SANDOVAL LOME**, Segunda Secretaria de Acuerdos, quien certifica y da fe.

MTBT/asls

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR