



PODER JUDICIAL

Zacatepec, Morelos; a quince de septiembre del dos mil veintiuno.

V I S T A S las constancias del expedientes número **363/2019-3**, para resolver en **definitiva** el juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **DIVISIÓN DE COSA COMÚN** promovido por ***** contra ***** y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O :

1.- Mediante escrito presentado el dieciocho de septiembre del dos mil veinte, ***** promovió en la vía sumaria civil y en ejercicio de la acción de división de cosa común, juicio contra ***** y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** (antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos), de quienes reclama las prestaciones señaladas en su escrito de demanda, las cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, en el referido escrito, manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que estimó aplicables al caso concreto y adjuntó los documentos base de la acción.

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

2.- Por auto del veinte de septiembre del dos mil diecinueve se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a los demandados para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- Con fecha veintiséis de febrero del dos mil veinte, se realizó el emplazamiento del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** y con fecha once de septiembre del dos mil veinte, se realizó el emplazamiento de *****.

4.- Por auto de fecha diecinueve de agosto del dos mil veinte, se tuvo por acusada la rebeldía del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** y con fecha diez de diciembre del dos mil veinte, se declaró rebelde al demandado *****, por lo que se tuvieron por presumiblemente confesados los hechos que dejaron de contestar y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se les realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal y se señaló día y hora para la celebración del a audiencia de conciliación y depuración.

5.- El diecisiete de febrero del dos mil veintiuno tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo **371** de la ley adjetiva civil del estado de Morelos, a la cual no comparecieron las partes, por lo que al no ser posible procurar un arreglo conciliatorio, se depuró el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.



PODER JUDICIAL

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

6.- En acuerdo pronunciado el cinco de marzo del dos mil veintiuno, se admitieron como pruebas de la parte actora: **la confesional** a cargo del demandado *****; **la testimonial** ofrecida por la parte actora; la prueba de **informe** a cargo del **Director de Catastro del H. Ayuntamiento de Zacatepec, Morelos**; las **documentales públicas** que anexó a su escrito de demanda; **la instrumental** de actuaciones y **la presuncional** en su doble aspecto. Los demandados no ofrecieron medio de prueba alguno.

7.- Una vez desahogadas las pruebas admitidas, en audiencia de fecha veintinueve de abril del dos mil veintiuno, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, citación que se ordenó dejar sin efectos por auto de fecha cinco de mayo del año en curso, a efecto de que se realizara un peritaje de partición con la finalidad de determinar si el bien materia de la litis admitía cómoda división, por lo que realizado que fue el mismo, con fecha uno de septiembre de la presente anualidad, se ordenó turnar los autos para resolver, resolución que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA Y VÍA.

Este Juzgado Primero en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 29** y

34 fracción **III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil y encontrarse el inmueble objeto del juicio en este municipio de Zacatepec, Morelos que corresponde a la jurisdicción territorial de este Juzgado.

Del mismo modo, la vía elegida es la correcta de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **604** fracción **IX** en relación con el diverso numeral **681** de la ley adjetiva civil, que establecen la vía **sumaria** para las controversias sobre división de la cosa común.

II.- LEGITIMACIÓN.

Acorde con la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la legitimación de las partes, la cual debe ser analizada por el Juzgador aun oficiosamente en cualquier etapa del procedimiento, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia

Al respecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.
Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley."



PODER JUDICIAL

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

En este sentido, es menester establecer en primer término la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Octava Época
 Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN
 MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: XI, Mayo de 1993
 Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al

momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En este sentido, la legitimación procesal de las partes en el presente juicio, quedó debidamente acreditada con las **documentales** consistente en la copia certificada del contrato de compraventa celebrado entre la **COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA** y *****de fecha *****; contrato de compraventa celebrado en fecha *****celebrado entre *****y *****y ***** y **certificado de libertad de gravamen del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** respecto del ***** , Morelos en la que como nombres de los propietarios del mismos aparecen los de *****y *****; documentales que al ser de carácter público, se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos.

De los documentos antes descritos, se deduce la legitimación del actor para promover el presente juicio y se colige también la legitimación pasiva de *****.

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Enseguida, se procede al estudio de la acción ejercitada por ***** , quien demanda de la ***** y



PODER JUDICIAL

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

del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, la división de la copropiedad respecto de una fracción de terreno que es parte de una fracción mayor ubicado en ***** , Morelos, siendo el promovente del presente asunto quien se encuentra en posesión de la fracción ***** del inmueble antes referido.

Al respecto, el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

ARTÍCULO 1075.- NOCIÓN DE COPROPIEDAD.

Hay copropiedad cuando un bien, un derecho o una universalidad de bienes, derechos y obligaciones apreciables en dinero, pertenecen pro indiviso a dos o más personas.

ARTÍCULO 1076.- DERECHO DE DIVISIÓN VENTA.

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

ARTÍCULO 1078.- DISPOSICIONES SUPLETORIAS SOBRE COPROPIEDAD.

A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

ARTÍCULO 1079.- PROPORCIONALIDAD DE LOS COPARTÍCIPIES.

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 1085.- DERECHOS SOBRE LA PARTE ALÍCUOTA.

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 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.

ARTÍCULO 1102.- EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD. 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.

De los anteriores preceptos legales, se colige que hay copropiedad cuando un bien pertenece pro indiviso a dos o más personas; que los copropietarios no pueden ser obligados a permanecer en la indivisión salvo por la misma naturaleza de los bienes o por determinación de ley; que a falta de contrato, la copropiedad se regirá por las disposiciones de ley; que se presumirán iguales, salvo prueba en contrario, las porciones correspondientes a los copropietarios; que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y las de sus frutos y utilidades y que **la copropiedad se extingue por la división de la cosa común**, por la destrucción o pérdida de la cosa común y por la enajenación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad federativa, dispone por cuanto a la **división de la cosa común** lo siguiente:

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.



PODER JUDICIAL

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

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.

ARTICULO 682.- FORMA DE LA DIVISIÓN DE COSA COMÚN. La partición de la cosa común se llevará a cabo, cuando tenga que hacerse judicialmente y no haya acuerdo entre los interesados, en la forma prescrita para la partición en la ejecución forzosa.

ARTICULO 683.- VENTA DE BIENES QUE NO ADMITAN CÓMODA DIVISIÓN. Siempre que fuere necesario proceder a la venta de bienes muebles o inmuebles, por no admitir éstos cómoda división, se llevará a cabo en la forma que determinen las partes, si hubiere acuerdo. En caso contrario, la venta se llevará a cabo con sujeción a las reglas de la ejecución forzosa.

En este orden de ideas, a fin de acreditar la procedencia de su acción, el actor exhibió la copia certificada del contrato de compraventa celebrado entre la **COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA** y *****de fecha *****; contrato de compraventa celebrado en fecha *****celebrado entre *****y *****y ***** y **certificado de libertad de gravamen del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** respecto del ***** , Morelos en la que como nombres de los propietarios del mismos aparecen los de *****y *****; documentales que al ser de carácter público, se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos; de la que se colige que el actor adquirió junto con su hermano

***** de su padre *****, el inmueble ubicado en
*****, Morelos.

Lo anterior, se ve corroborado además con la **prueba pericial** en materia de **VALUACION y PARTICIÓN** que obra en autos, desahogada por el perito nombrado por este juzgado, **Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO**, quien al emitir su dictamen señaló que el predio ubicado en *****, Morelos se encuentra perfectamente dividido y delimitado en dos fracciones:

A. **Fracción A:** Superficie *****).

Medidas y Colindancias:

B. **Fracción B:** *****).

Medidas y Colindancias:

Parecer técnico con el cual se tuvo por conforme a los contendientes *****y *****, respecto a que el predio materia de la litis se encuentra perfectamente dividido y delimitado en dos fracciones, anterior probanza que es valorada en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, que otorga a los jueces libertad para valorar las pruebas atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, confrontándolas entre sí; pues el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos



PODER JUDICIAL

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

hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación; por tanto, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente.

Por tanto, a la referida probanza se le concede eficacia demostrativa a fin de evidenciar que el predio que los hoy contendientes adquirieron mediante compraventa realizada a su señor padre ***** identificado como *****, Morelos, se encuentra dividido en dos fracciones, respecto del cual el promovente del presente asunto, se encuentra en posesión de la fracción identificada como *****.

De igual manera, la parte actora ofreció la confesional a cargo del demandado ***** y la **testimonial** a cargo de *****, desahogadas en la misma diligencia, pero que resultan ineficaces para robustecer la pretensión del actor ya que en las probanzas antes citadas no se realizó pronunciamiento alguno respecto de la división material del inmueble objeto del

presente juicio, aunado a que no son la prueba idónea para ello.

No obstante, con las pruebas antes detalladas, consistentes en las documentales descritas en líneas que anteceden y la pericial ordenada desahogar por este juzgado, valoradas en los términos previstos por el artículo 490 de la ley adjetiva civil, permiten tener la certeza de que efectivamente el predio adquirido por los contendientes mediante compraventa a su señor padre *****; identificado como *****, Morelos, se encuentra dividido en dos fracciones, respecto del cual el promovente del presente asunto, se encuentra en posesión de la fracción identificada como *****.

En las relatadas consideraciones, y una vez que ha quedado de manifiesto la división de hecho que existe en el predio, es menester referir que la extinción de copropiedad que pretende el actor es procedente puesto que el inmueble se encuentra perfectamente dividido en dos fracciones, como lo determinó el perito nombrado por este juzgado, de lo que se advierte que el predio admite la cómoda división en los términos en que de hecho esta realizada, puesto que ambas fracciones tienen acceso a la vía pública en dimensiones considerables.

En mérito de las consideraciones expuestas en líneas anteriores, se estima **fundada la acción de división de cosa común** ejercitada por ***** contra ***** y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, puesto que **sí justificó** los hechos constitutivos de su pretensión en términos de lo



PODER JUDICIAL

dispuesto por los artículos **681** y **682** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; en tal virtud, **se declara la división legal** del terreno identificado como *********, Morelos, en dos fracciones que de hecho existen:

A. **Fracción A:** Superficie *********.

Medidas y Colindancias:

B. **Fracción B:** Superficie *********).

Medidas y Colindancias:

Consecuentemente, **se declara la extinción de la copropiedad** en los términos antes precisados, pasando la fracción descrita como ********* a la única y exclusiva propiedad de ********* con todas las construcciones y mejoras realizados en la misma y se condena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a realizar las anotaciones correspondientes en el inmueble identificado como *********, Morelos con número de **folio real ******* ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**.

IV.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo **164** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, por lo que cada parte deberá sufragar las que haya erogado en esta instancia.

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

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106, 681, 682** 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 es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía en que substanció es la idónea.

SEGUNDO.- El actor ***** sí acreditó la acción ejercitada contra ***** y del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose en su rebeldía, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara la **extinción de la copropiedad y división legal** de inmueble identificado como ***** , Morelos con número de **folio real ******* ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, debiendo quedar en dos fracciones de la siguiente manera:

Fracción A: ***** con las siguientes **medidas y colindancias:** *****

Fracción B: Superficie ***** con las siguientes **medidas y colindancias:** *****

CUARTO.- Se condena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y**



PODER JUDICIAL

CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS a realizar las anotaciones correspondientes en el inmueble identificado como ***** , Morelos con número de **folio real ******* ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Así, lo resuelve y firma la **Licenciada MARIA DE LOURDES ANDREA SANDOVAL SANCHEZ**, Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, **Licenciada VICTORIA PAREDES NOGUERON**, con quien actúa y da fe.

En el **“BOLETÍN JUDICIAL”** número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**

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