



## PODER JUDICIAL

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

**Cuernavaca, Morelos, a veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para **resolver en definitiva** los autos del expediente número **190/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **DIVISIÓN DE COSA COMÚN** promovido por **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***, radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

### RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado el **doce de agosto del dos mil veinte**, **\*\*\*\*\***, por su propio derecho, promovió en la vía sumaria civil y en ejercicio de la acción de división de cosa común, juicio contra **\*\*\*\*\***, de quien demanda las siguientes pretensiones:

“a).- La división de la cosa común del bien inmueble conocido como fracción A, ubicado en **\*\*\*\*\***. Con superficie de 800.85 metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes:

**\*\*\*\*\***

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.”

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que estimó aplicables y exhibió los documentos base de su acción.

**2.-** Con fecha doce de agosto de dos mil veinte, se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de dos de septiembre del dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a la demandada para que en el plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda incoada en su contra, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, se le tendría por perdido su derecho para tal efecto.

**3.-** El siete de septiembre de dos mil veinte, la actuario adscrita a este Juzgado emplazó en sus términos al demandado \*\*\*\*\*.

**4.-** En auto dictado el día quince de septiembre de dos mil veinte, se tuvo al demandado \*\*\*\*\* dando contestación a la demanda entablada en su contra, con la cual se dio vista a la parte actora para que en el plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera; en el mismo auto se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de **conciliación y depuración**; vista que fue contestada por el abogado patrono de la parte actora mediante auto de veinticinco de septiembre de dos mil veinte.

**5.-** Mediante auto de cinco de octubre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta **4490**, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora haciendo valer la **excepción de conexidad**, y se ordenó a la Actuario Adscrita a este Juzgado para que se constituyera en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, Segunda



## PODER JUDICIAL

Secretaría y realizara la INSPECCIÓN JUDICIAL en el expediente 157/2020; razón por la cual mediante auto dictado audiencia de la misma fecha, se difirió y se señaló de nueva cuenta día y hora para la audiencia de conciliación y depuración.

6.- Con fecha ocho de octubre de dos mil veinte, la Actuaría adscrita, realizó la **inspección judicial** en los términos ordenados mediante auto de fecha cinco de octubre de dos mil veinte.

7.- Por auto veintitrés de octubre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta **5195**, signado por el demandado \*\*\*\*\* mediante el cual ofrece de nueva cuenta de forma superveniente la **excepción de conexidad** en relación al juicio de divorcio **incausado** que le fue notificado, respecto al expediente **183/2020** tramitado ante el Juez Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con lo que se ordenó dar vista a la parte contraria por el plazo de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

8.- El día veintitrés de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de **conciliación y depuración** en la cual ante la incomparecencia de las partes, no fue posible persuadir a las mismas para llegar a un arreglo conciliatorio, por otra parte, **se declaró improcedente** la **conexidad** planteada por la parte demandada y tampoco la acumulación del expediente **157/2020**, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en virtud de que en tal juicio se trata de un inmueble diverso de la presente demanda; una vez cerrada la etapa de depuración del

procedimiento, se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo de **cinco días**.

**9.-** En auto de tres de noviembre de dos mil veinte, se tuvo al abogado patrono de la parte demandada, interponiendo recurso de apelación contra la audiencia de veintitrés de octubre de dos mil veinte, mismo que se admitió en el efecto **devolutivo**, ordenando remitir al Tribunal de alzada el testimonio de los autos, requiriendo a la parte contraria por el plazo de **tres días** señalara las constancias adicionales para integrar dicho testimonio y a la parte recurrente por el plazo de **diez días** compareciera ante el Superior a expresar por escrito los **agravios** que en su concepto el causara la resolución recurrida para que dentro del mismo término señalado defendiera sus derechos.

**10.-** En acuerdo pronunciado el cinco de noviembre de dos mil veinte, se tuvo en tiempo y forma a la parte demandada, por conducto de su abogado patrono, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **pruebas y alegatos prevista por el artículo 605 fracción IV** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por dicha parte, admitiéndose: la **confesional** a cargo de la parte actora **\*\*\*\*\***; la **documental pública** marcada con el número 2, exhibida en el escrito inicial de demanda; las **documentales pública, privada y científicas** marcadas con el número 3, 4 y 5 exhibidas en el escrito de cuenta **3808**; así como las **documentales públicas** marcadas con los número 6 y 7 exhibidas en los escritos de cuenta **4449** y **5195**, con las que se ordenó dar vista a la parte actora para que en el plazo de **tres días** manifestara lo que a



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

## PODER JUDICIAL

su derecho conviniera, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se le tendría por perdido el derecho para tal efecto; la **pericial** en materia de **Valuación de bienes inmuebles y partición**, marcada con el numeral **8** del escrito de cuenta **5991**, teniendo como perito de su parte al Arquitecto **\*\*\*\*\***, y como perito del Juzgado a **SANDOVAL VÁZQUEZ JOAQUÍN**, otorgándoles el plazo de **tres días** para que comparecieran a aceptar y protestar el cargo conferido, y así estuvieran en condiciones de rendir y ratificar su dictamen antes de la audiencia de pruebas y alegatos; requiriendo a la contraparte para que dentro del plazo legal de **tres días** propusiera nuevos puntos o cuestiones sobre los que deba versar la pericial y dentro de ese mismo plazo por el mismo plazo proporcione nuevos puntos y si lo considera pertinente designe perito de su parte en dicha materia; de igual manera se admitieron **la instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto legal y humana**; no así a prueba de inspección judicial marcada con el número **9**, toda vez que no era el medio idóneo para demostrar lo pretendido por el oferente, en razón de que para determinar si un bien admite o no cómoda división, se requería conocimientos de un especialista en arquitectura, ya que los puntos que refirió no eran precisos y no refirió que pretendía acreditar con el ofrecimiento de dicha probanza, aunado a que no la relacionó con ningún hecho.

**11.-** Por diverso auto del cinco de noviembre de dos mil veinte, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte **actora**, admitiéndose: la **documental pública** marcada con el número 1, exhibida en el escrito inicial de demanda consistente en la Escritura Pública número **\*\*\*\*\***; y la **confesional** a

cargo del demandado **\*\*\*\*\***, señalándose fecha y hora para su desahogo.

**12.-** Con fecha diez de noviembre de dos mil veinte, compareció el perito designado por la parte demandada, **MARCOS CABRAL MARTINEZ**, a aceptar y protestar el cargo de perito en materia de valuación en materia de bienes inmueble y partición.

**13.-** Mediante auto de diez de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora señalando las constancias que integran los autos para ser remitidos al Tribunal de la Alzada.

**14.-** Mediante auto de doce de noviembre de dos mil veinte, previa certificación, se tuvo por perdido el derecho de la parte actora para desahogar la vista ordenada mediante auto de **veintitrés de octubre de dos mil veinte**, recaído al escrito de cuenta **5195**; asimismo, tomando en cuenta que el demandado interpuso la **excepción de conexidad** respecto al expediente 183/2020 relativo al Juicio de Divorcio Incausado promovido por la parte actora en contra del demandado en el presente juicio, este Juzgado declaró que **no es procedente la conexidad planteada**, tal y **como se resolvió** en la audiencia de conciliación y depuración de veintitrés de octubre de dos mil veinte y por ende tampoco la acumulación del expediente antes citado al en que se actúa, por tratarse de un bien inmueble distinto al que se trata en el presente juicio.

**15.-** Por auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la abogada patrono de la parte demandada interponiendo recurso de apelación en contra del auto de doce de noviembre de dos mil veinte, en efecto devolutivo,



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

## PODER JUDICIAL

ordenando remitir al Tribunal de alzada el testimonio de los autos, a fin de que se avocara a la substanciación del recurso interpuesto, en el entendido de que se debía hacer del conocimiento que mediante oficio número 1437, de diecisiete de noviembre de dos mil veinte, se remitió testimonio de los autos, respecto del diverso recurso de apelación admitido mediante auto de tres de noviembre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta 5887 respecto de la audiencia de conciliación desahogada con fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, que se encuentra radicado con el número de Toca **00559/2020-11**, Ponencia Once, Primera Sala, requiriendo a la parte contraria por el plazo de tres días señalara las constancias adicionales para integrar dicho testimonio y a la parte recurrente por el plazo de diez días expresara los agravios ante el superior jerárquico.

**16.-** Por auto de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, se señaló de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la prueba CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* , así como para el desahogo de la prueba CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* , en términos de los auto de cinco de noviembre de dos mil veinte, quedando **subsistentes** los **apercibimientos** decretados en dichos autos.

**17.** Mediante auto de uno de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo a la Magistrada Presidenta de la Primera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, remitiendo testimonio de la resolución de fecha **veintiuno de diciembre de dos mil veinte**, pronunciada en el Toca Civil número **559/2020-11**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado, en la que **desechó de plano el recurso de**

**apelación** interpuesto por la parte demandada, haciéndose saber la llegada del testimonio a las partes.

**18.-** Con fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por exhibido el dictamen en materia de valuación de bienes inmuebles, rendido por el Arquitecto **\*\*\*\*\***, perito designado por la parte demandada, el cual fue ratificado con fecha diecinueve de marzo del presente año.

**19.-** Por auto dictado el veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo a la Secretaria de Acuerdos de la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, remitiendo testimonio de la resolución de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, pronunciada en el Toca Civil número **603/2020-12**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado, en la que **se declaró desierto el recurso de apelación** hecho valer contra el auto de doce de noviembre de dos mil veinte.

**20.-** En fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, se desahogó la **audiencia de pruebas y alegatos**, a la que compareció la parte actora, no así el demandado **\*\*\*\*\*** no obstante de encontrarse debidamente notificado tal y como se desprende de autos, procediendo al desahogo de las pruebas, primeramente la **confesional** a cargo de la parte actora la cual **se declaró desierta**, por cuanto a la prueba **confesional** a cargo del demandado, se declaró confeso de las posiciones calificadas de legales; y al encontrarse pruebas pendientes por desahogar se reservó señalar fecha para la continuación de la presente audiencia.





## PODER JUDICIAL

21.- Con fecha veintiuno de junio del año en curso, compareció el perito **JOAQUÍN SANDOVAL VÁZQUEZ**, en su carácter de perito designado por este Juzgado, a aceptar y protestar el cargo conferido.

22.- Por auto de fecha nueve de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al perito designado por este Juzgado **JOAQUÍN SANDOVAL VÁZQUEZ**, emitiendo su dictamen encomendado en autos, mismo que se ordenó ratificar ante la tercera secretaría de este Juzgado; por otra parte, atendiendo a que se encontraban exhibidos los dictámenes realizados por los peritos de la parte actora y de este Juzgado, se señaló día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que las partes actora y demandada podrían interrogar a los peritos. Dictamen emitido que fue debidamente ratificado el dieciséis de agosto de la presente anualidad.

23.- El tres de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, a la cual no comparecieron las partes actora y demandada, únicamente compareció la abogada patrono de la parte demandada, así como los peritos designados tanto por este Juzgado y como de la parte demandada, teniéndose por perdido el derecho de la parte actora para interrogarlos a los peritos, ante su incomparecencia, y por cuanto a la parte demandada no fue su deseo formular preguntadas a dichos peritos; dando por concluida la etapa probatoria, ordenando la apertura de la etapa de alegatos, teniéndose por formulados los alegatos de ambas partes y con fundamento en lo dispuesto por el artículo **501** del Código Procesal Civil vigente en el

Estado de Morelos, **ser ordenó citar para oír sentencia definitiva en el presente asunto**, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente y;

### **CONSIDERANDO:**

**I.- Competencia y vía.** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, 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 dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; y 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 legislación adjetiva civil señalada en primer término.

**II.- Legitimación.** En primer lugar se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser éste estudio una obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para analizarla de oficio.

Al respecto, el artículo 179 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"... **ARTICULO 179.-** Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en



## PODER JUDICIAL

que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario...".

Por su parte el artículo 191 de la Ley invocada puntualiza:

**“ARTICULO 191.-** Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. ...”.

Al respecto es menester establecer 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 los siguientes criterios:

Época: Octava Época  
Registro: 216391  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo XI, Mayo de 1993  
Materia(s): Civil  
Tesis:  
Página: 350

**LEGITIMACION 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.

Época: Novena Época

Registro: 163322

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXXII, Diciembre de 2010

Materia(s): Civil

Tesis: XV.4o.16 C

Página: 1777

#### **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.**

Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con

**PODER JUDICIAL**

aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.

**CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.**

Amparo directo 514/2010. BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, BBVA Bancomer; antes Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple; antes Bancomer, S.N.C. 7 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén David Aguilar Santibáñez. Secretario: Luis Fernando Zúñiga Padilla.”

En esta tesitura, la **legitimación procesal** en el caso en estudio quedó acreditada, respecto de la accionante \*\*\*\*\* con la documental pública consistente en copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene, entre otros actos, la COMPRAVENTA que celebran por una parte los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, como “LA PARTE COMPRADORA”, y por otra parte los señores \*\*\*\*\*, como “LA PARTE VENDEDORA”, respecto del bien inmueble que adquirieron pro-indiviso y por parte iguales, \*\*\*\*\*”.

Documental que al ser de carácter indubitablemente pública, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, y con las cuales de acredita la **legitimación de la actora** para dirimir la presente controversia, acorde a lo preceptuado por el artículo **191** del ordenamiento legal anteriormente invocado, así como la **legitimación del demandado**, al advertirse su carácter de copropietario del inmueble objeto del presente juicio.

### III.- Análisis de las Excepciones.

Ahora bien, por sistemática jurídica, es procedente entrar al estudio de las **excepciones** que hizo valer el demandado **\*\*\*\*\***, mismas que basó esencialmente en que las pretensiones reclamadas son improcedentes, toda vez que la estructura de la construcción resulta imposible la cómoda división del mismo, sin afectar el uso normal de dicho inmueble, tal como se ilustra en las fotos que exhibe como anexo 1, la división del inmueble aludido.

Que la actora y el propio demandado adquirieron el inmueble en copropiedad, ya que están casados bajo el régimen de separación de bienes; que de dicho vínculo matrimonial procrearon un hijo, de nombre **\*\*\*\*\***, exhibiendo copia certificada del acta de nacimiento número **\*\*\*\*\***, y copia simple del acta de matrimonio número **\*\*\*\*\***, expedida por el Oficial del Registro Civil número 13 de Guadalajara, Jalisco, por ser la única con la que cuenta, a fin de establecer la relación entre las partes; de igual forma señala que es falso el hecho número 2, refiriendo que la actora en ningún momento ha propuesto la división de la copropiedad, y que ello se demuestra con el escrito inicial de demanda, ya que la actora no señala o propone alguna forma de realizar dicha división; haciendo valer las excepciones consistentes en:

1. **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDAR.**- La cual se hace consistir en que la actora carece de legitimación para reclamar la división del inmueble conocido como **\*\*\*\*\*** que es materia de copropiedad, toda vez que el citado inmueble lo adquirimos como matrimonio y es el inmueble en el que habitamos conjuntamente con nuestro hijo menor de edad de nombre **\*\*\*\*\***, lo que se acredita con lo cual se acredita con las copia certificada del acta de nacimiento número **\*\*\*\*\*** expedida por el Oficial del Registro Civil número 1 de la localidad de Cuernavaca Centro y la copia simple el acta matrimonio número **\*\*\*\*\*** expedida por el Oficial del Registro Civil número 13 de Guadalajara Jalisco, por ser la única con la que se cuenta y debido a la premura y distancia se exhibirá posteriormente en copia certificada y las cuales se exhiben al presente como **ANEXO 2 Y 3**, sin embargo no omito señalar a su Señoría que del acta de nacimiento citada se acredita que los partes en el



## PODER JUDICIAL

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

presente somos los padres de nuestro menor hijo \*\*\*\*\* y que es producto de nuestro matrimonio, lo cual no es materia de la presente litis, sino simplemente se señala para establecer la relación entre las partes, por lo anterior, se deberá dictar sentencia definitiva en la que se declare la improcedencia de la acción intentada por la actora.

- 2. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COPROPIEDAD.-** La cual se hace consistir en que es imposible la cómoda división en partes iguales y sin afectar el uso normal del inmueble conocido como \*\*\*\*\*, lo cual quedará debidamente acreditado con las pruebas pericial y de inspección judicial que se desahogarán en el presente asunto en el momento procesal oportuno, por lo cual se debe de dictar sentencia definitiva en la que se declare improcedente la acción, sin que exista la posibilidad de que sea diferente el resultado del presente juicio, ya que la actora sólo solicitó la división de la cosa común, y como es de explorado derecho, en la materia civil no existe la suplencia de las pretensiones de las partes, debiendo el Juez resolver sobre la procedencia o improcedencia de lo expresamente peticionado por las partes, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 2, 5, 7, 105, 107 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos y los artículos 14 párrafo cuarto y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que contienen el principio de estricto derecho de las resoluciones en materia civil.”

Al respecto, el artículo **252** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**“EXCEPCIÓN. El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la Republica y por el artículo 2o. de este ordenamiento.”**

Por su parte, el artículo **253** del propio ordenamiento legal cita:

**“DEFENSAS O CONTRAPRETENSIONES. Por medio de las diferentes defensas o contra pretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor.”**

En ese tenor, por cuanto a la marcada con el número 1, consistente en la **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDAR**, ésta no constituyen propiamente 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 la parte actora carece de acción, 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 a la actora, y el de obligar al suscrito Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por lo que se deberá estar al sentido de la presente resolución.

Lo anterior, acorde con la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

“Época: Octava Época  
Registro: **219050**  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Núm. 54, Junio de 1992  
Materia(s): Común  
Tesis: VI. 2o. J/203  
Página: 62

#### **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.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO...”**



**PODER JUDICIAL**

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

En relación a la marcada con el número **2**, **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COPROPIEDAD**, señalando que la misma se hace consistir en que es imposible la cómoda división en partes iguales y sin afectar el uso normal del inmueble conocido como \*\*\*\*\*; la misma será analizada al resolver el fondo de este asunto, puesto que se refiere a la controversia de los hechos expuestos por la parte actora.

De igual forma, exhibió como prueba las **documentales pública y privada** consistentes en la copia certificada del acta de nacimiento número \*\*\*\*\*, expedida por el Oficial del Registro Civil número 1 de la Localidad de Cuernavaca, Morelos, Centro, del menor de iniciales \*\*\*\*\*; así como, la copia simple del **acta de matrimonio** número \*\*\*\*\*, expedida por el Oficial del Registro Civil número 13 de Guadalajara, Jalisco, a nombre de los contrayentes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; a fin de demostrar que el mismo es hijo de ambas partes y que el inmueble sirvió como domicilio conyugal y que es en donde habita su menor hijo, y que el inmueble es materia del juicio de **Divorcio Incausado** promovido por la parte actora, del cual conoce el Juez Sexto Civil de Primera Instancia de esta Ciudad, bajo el número de expediente **183/2020-2**, y que lo que en este juicio se resuelva puede afectar directamente las cuestiones relativas a la obligación alimentaria con dicho menor; sin embargo, de la lectura de las mismas, se desprende que en nada benefician a los intereses de la oferente, esto es así tomando en consideración que el juicio de Divorcio Incausado que refiere es una cuestión completamente ajena a la presente litis, máxime que del acta de matrimonio que adjunta en copia simple y tal y como fue expresado por el

propio demandado en el hecho marcado con el número **1**, dicho matrimonio lo fue bajo el régimen patrimonial de **Separación de Bienes**; de ahí que no se estimen procedentes las defensas en estudio.

Por cuanto a la prueba **Confesional** a cargo de la demandada **\*\*\*\*\***, la misma **fue declarada desierta**, toda vez que el pliego de posiciones exhibido para su desahogo se encontraba suscrito por la abogada patrono del demandado oferente, y atendiendo a lo dispuesto por el artículo **208 primer párrafo** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dicha profesionista no tiene facultades para formular posiciones.

Cabe señalar que mediante auto de cinco de octubre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta **4490**, se tuvo a la abogada patrona de la parte actora haciendo valer la **excepción de conexidad**, y se ordenó a la Actuaría Adscrita a este Juzgado para que se constituyera en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, Segunda Secretaría y realizara una **Inspección Judicial** en el expediente **157/2020**, misma que **se declaró improcedente**, durante el desahogo de la audiencia de **conciliación y depuración** de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, en virtud de que tal juicio se trata de un inmueble distinto de la presente demanda; de igual forma, mediante escrito de cuenta **5195**, el demandado **\*\*\*\*\*** interpuso la **excepción de conexidad** respecto al diverso expediente **183/2020** relativo al Juicio de Divorcio Incausado, promovido por la parte actora contra del demandado en el presente juicio; sin embargo, este Juzgado mediante auto de doce de noviembre de dos mil veinte, **declaró improcedente la**



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

## PODER JUDICIAL

**conexidad planteada**, ello tomando en consideración que se trata de bienes inmuebles diversos, cuyos contratos de compraventa están contenidos en actos jurídicos distintos, además de que el demandado en el hecho 1 de la contestación de demanda, **acepta de manera expresa** la existencia del matrimonio con **\*\*\*\*\***, bajo el régimen de **separación de bienes**, no obstante que el demandado manifestó que los bienes fueron adquiridos en matrimonio; y si bien es cierto la parte demandada interpuso **Recurso de Apelación** contra dichas determinaciones, cierto es también que mediante resolución de fecha **veintiuno de diciembre de dos mil veinte**, pronunciada en el Toca Civil número **559/2020-11**, **desechó de plano** el primer **recurso de apelación** interpuesto; así también, en resolución de fecha **dieciocho de febrero de dos mil veintiuno**, pronunciada en el Toca Civil número **603/2020-12**, **se declaró desierto** el segundo de los **recursos de apelación** antes mencionados.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, podemos concluir que debido a que del material probatorio anteriormente analizado tanto en lo individual como en su conjunto, se desprende que el excepcionante, en primer lugar acredita que es copropietario de la actora, respecto del inmueble identificado como **\*\*\*\*\***; sin que pase desapercibido para el suscrito juzgador, que el demandado a fin de acreditar los hechos en que funda las defensas y excepciones que opuso, ofreció como prueba la **documental pública** marcada con el número 2, consistente en la escritura pública número **\*\*\*\*\***, que contiene el contrato de compraventa celebrado por la parte actora y el demandado sobre todo sus anexos consistentes en el Plano Catastral y el Avalúo, a fin de acreditar que el referido inmueble no admite cómoda división debido a la ubicación y

estructura de la construcción, sin que afecte su uso normal; la **documental científica** consistente en catorce fotografías de la parte frontal, costado y parte trasera y diversas partes del inmueble señalado, a fin de acreditar que no puede dividirse mediante la construcción de una simple barda; así como la **pericial** en materia de **Valuación de bienes inmuebles y partición**, a cargo del Arquitecto **\*\*\*\*\***, las cuales serán analizadas al momento de resolver el fondo del presente asunto.

**IV.- Estudio de la acción.** A continuación se procede al estudio de la acción ejercitada por **\*\*\*\*\*** quien demanda de **\*\*\*\*\*** la división de cosa común del bien inmueble conocido como **\*\*\*\*\***"; argumentando que ambos copropietarios carecen de empatía recíprocamente y que a pesar que le ha expuesto al copropietario la cómoda división del inmueble, se ha negado a acceder.

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

**“ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 1078.- DISPOSICIONES SUPLETORIAS SOBRE COPROPIEDAD.** A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

**ARTICULO 1079.- PROPORCIONALIDAD DE LOS COPARTICIPES.** El concurso de los partícipes, tanto en los



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

## PODER JUDICIAL

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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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 conservarlo indiviso 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 esta 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. 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 partidor 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.”

Ahora bien, la Ciudadana \*\*\*\*\* sustenta su pretensión aduciendo que ella y el demandado adquirieron en copropiedad el bien inmueble antes descrito, y que en virtud de que ambos carecen de empatía recíprocamente, y que a pesar de que le ha expuesto a su copropietario la cómoda división del inmueble, se ha negado a acceder.

A fin de determinar lo procedente respecto de la extinción de copropiedad que existe en el inmueble identificado 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 parte actora exhibió la documental pública consistente en **copia certificada de la escritura pública** número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene, entre otros actora, la COMPRAVENTA que celebran por una parte los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, como “LA PARTE COMPRADORA”, y por otra parte los señores \*\*\*\*\*, como “LA PARTE VENDEDORA”, respecto del bien inmueble que adquirieron pro-indiviso y por parte iguales, \*\*\*\*\*”. Documental que al tener el carácter de pública, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos.

En este orden de ideas, en primer lugar, tenemos que la actora promovió en términos de lo previsto en la ley adjetiva civil vigente, específicamente en términos del artículo 681, puesto que interpuso su demanda en contra del copropietario \*\*\*\*\*; lo anterior, tal y como quedó evidenciado al estudiar la legitimación de las partes, adminiculado con la documental citada en párrafos que anteceden respecto del predio materia de la presente controversia, de la cual **se evidencia que la actora y el demandado son copropietarios, sin que se advierta la existencia de diversos acreedores con derecho real sobre el bien inscrito.**

A efecto de acreditar su acción, la parte actora ofreció la prueba **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , quien ante su incomparecencia injustificada el día **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, fue **declarado confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, quien reconoció fictamente: que el absolvente y su articulante



adquirieron en copropiedad el bien inmueble conocido como \*\*\*\*\*; que el inmueble adquirido en copropiedad cuenta con una superficie total de 800.5 metros cuadrados; que el inmueble adquirido en copropiedad es físicamente posible su división; que su articulante le ha propuesto realizar una cómoda división de la copropiedad que los une; que se opone a la propuesta de la cómoda división ofertada por su articulante; Prueba confesional a la que se le **concede valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, puesto que admitió fictamente los hechos en los que la parte actora sustenta sus pretensiones.

Con las anteriores probanzas se permite tener la certeza de que efectivamente **existe una copropiedad entre las partes en el presente juicio \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble que adquirieron pro-indiviso y por parte iguales, \*\*\*\*\* , con una superficie de OCHOCIENTOS METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS, cuyas medidas y linderos han quedado precisados en párrafos anteriores.

En mérito de las consideraciones expuestas en líneas anteriores y al ser la documental pública la prueba idónea a fin de acreditar la copropiedad, se resuelve en el sentido de que la parte actora \*\*\*\*\* , **sí justificó** los hechos constitutivos de sus pretensiones, en términos de lo dispuesto por los artículos **681 y 682** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En virtud de lo anterior, y tomando en consideración que los copropietarios no pueden ser obligados a conservar indiviso su bien, **se declara la extinción** de la copropiedad **existente**





## PODER JUDICIAL

según la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble conocido como \*\*\*\*\*”; lo anterior en términos de la escritura base de la presente acción.

Ahora bien, de actuaciones se advierte que la parte demandada ofertó la prueba **pericial** en materia de **Valuación de bienes inmuebles y partición**, misma que fue admitida mediante auto de fecha **cinco de noviembre de dos mil veinte**, por lo que se tuvo por designado por su parte al Arquitecto \*\*\*\*\* , y se designó como perito del juzgado a **SANDOVAL VAZQUEZ JOAQUÍN**, y se le dio vista a la parte actora para que propusiera nuevos puntos o cuestiones sobre los que debía versar la pericial y si consideraba pertinente designara perito en dicha materia, sin embargo la misma no designó perito ni propuso nuevos puntos dentro del término legal para tal efecto concedido; sin embargo, obra en autos el dictamen pericial emitido por el perito designado por la parte demandada, mismo que fue debidamente ratificado el día **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**; del cual se desprende que el especialista en comento tomó en consideración las constancias procesales, procediendo a realizar la identificación del bien inmueble en cuestión, y que al estar constituido físicamente en el inmueble, realizó la **identificación** del referido predio de acuerdo con los documentos que obran en autos; asimismo, plasmó el **método y técnica utilizados** al momento de la elaboración a través del análisis documental y el método de medición directa; posteriormente dio respuesta al cuestionario planteado por el oferente; entre las cuales destacan las interrogantes marcadas con las letras **f y g**, de las cuales se advierte que con base a la

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

información descrita en las respuestas anteriores, el bien inmueble con clave catastral \*\*\*\*\* , conocido como \*\*\*\*\* , no es susceptible de admitir la cómoda división, en virtud de que se causaría un detrimento del valor total del bien, esto al no ser posible establecer fracciones de igualdad de precio y forma, así como de accesorios inherentes, y por tanto **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**, emitiendo como conclusiones lo siguiente:

- “1. El predio materia del presente existe y es cierto.
2. Las medidas colindancias, superficies y descripciones cuantitativas y cualitativas del bien inmueble clave catastral \*\*\*\*\* , que se conoció como \*\*\*\*\* , quedaron descritas en el cuerpo del presente.
3. El predio materia del presente **TIENE IDENTIDAD Y SE TRATA DEL MISMO** con el descrito en todos y cada uno de los documentos que se enlistan en la pregunta con índice “a”, del cuestionario.
4. El bien inmueble clave catastral \*\*\*\*\* , conocido como \*\*\*\*\* , por sus características propias que han sido descritas en el cuerpo del presente dictamen **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**, en virtud de cómo lo indica el concepto se causaría detrimento del valor total del bien, esto al no ser posible establecer fracciones de igualdad de precio y forma, así como de accesorios inherentes.”

Asimismo, el perito de la parte demandada emitió el **AVALÚO INMOBILIARIO** correspondiente, en el cual determinó el valor comercial estimado para el inmueble motivo del presente juicio, mismo que asciende a **\$6,379,000.00 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Por otra parte, obra también el dictamen emitido con fecha seis de agosto de dos mil veintiuno, por el perito

**PODER JUDICIAL**

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

designado por este Juzgado **JOAQUÍN SANDOVAL VÁZQUEZ**, fue debidamente ratificado el día **dieciséis de agosto de dos mil veintiuno**, del cual se deduce que el perito en comento determinó la **ubicación del bien valuado**, estableciendo previamente los antecedentes del referido inmueble, así como una descripción del mismo, en el que procedió a verificar el estado físico actual de las construcciones, para determinar el valor comercial, realizando un levantamiento de la superficie construida actual, por lo que de la inspección física realizada, señala que se tomaron mediciones de la construcción con herramientas tales como el distanciómetro laser con precisión de medición típica +- 1.5mm, y que lo apreciado es acorde a lo referido al plano catastral obtenido de manera particular y con ello estuviera en condiciones de dar respuesta al cuestionario planteado; posteriormente dio respuesta al cuestionario planteado; destacan la respuesta dada a la interrogante marcada con el número **seis (6)**, en la que el citado perito, establece esencialmente *que el inmueble motivo del dictamen, se considera que no es susceptible de llevar a cabo una cómoda división, debido a que el proyecto está concebido y construido como una sola unidad rentable y cualquier tipo de partición material altera sustancialmente su naturaleza, provocando desigualdad, razón por la que la partición de la cosa no permite la división en fracciones de igualdad, considerando que si permite la cómoda división, **sólo en precio**, es decir que se realizará la comercialización del inmueble, porque de otra manera la división en fracciones causa un detrimento al valor total del bien;* lo cual resulta coincidente con las conclusiones vertidas por el perito designado por la parte demandada, al establecer que el inmueble en mención, por sus características propias que han

sido descritas en el cuerpo del dictamen **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**, en virtud de cómo lo indica el concepto se causaría detrimento del valor total del bien, esto al no ser posible establecer fracciones de igualdad de precio y forma, así como de accesorios inherentes; asimismo, en la respuesta dada a la interrogante **siete (7)**, expuso cuales fueron los métodos y técnicas que utilizó para la realización de su dictamen, estableciendo como tales las adquiridas por la experiencia profesional y debido a la Licenciatura de Arquitectura y la Especialidad de Valuación de Inmuebles; finalmente expuso como conclusiones las siguientes:

“El inmueble materia del presente, se identifica y se trata del mismo, debido a que cuenta con el soporte legal amparado con la documentación oficial existente en el Expediente del caso. Así mismo se hacen las consideraciones en las respuestas del cuestionario planteado.

Por último, el perito de este Juzgado emitió el **AVALÚO** correspondiente, en el cual se establecieron como aspectos generales los siguientes: **1. Antecedentes. 2. Información General del Inmueble. 3. Declaraciones y advertencias. 4. Características Urbanas**, de igual forma se establecieron las características particulares del terreno y la descripción de las construcciones y elementos constructivos; así como el enfoque de mercado, señalando información de mercado y fuente de información para estimar valor unitario de venta; homologación y ajustes, estableciendo finalmente los resultados del análisis del valor comparativo del mercado, y como conclusión el valor comercial en su estado actual a la fecha de la estimación de valor que refiere asciende a la cantidad de **\$15,792,000.00 (QUINCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, siendo este último dictamen el que crea



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

## PODER JUDICIAL

convicción en el ánimo del Juzgador, pues realiza un estudio más amplio y detallado respecto al valor del bien inmueble en cuestión, analizado en líneas anteriores, aunado a que hace referencia a que el inmueble motivo de la presente controversia no admite cómoda división, en virtud de que al tomar en consideración todas las constancias procesales, aporta elementos necesarios y suficientes para establecer, que el inmueble es indivisible, motivo por el cual se le concede valor probatorio.

Ahora bien tomando en consideración que el artículo **1076** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, establece: “**DERECHO DE DIVISIÓN Y 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”.

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se encuentra visible en la Novena Época, con el Registro: 161783, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Junio de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: 1a. CII/2011, Página: 174, la que a letra dice:

**“PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN.** El objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Ahora bien,

precisamente porque el juzgador carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen, resulta difícil determinar el alcance probatorio del mismo, sobre todo si dos o más peritos, respecto de la misma cuestión, emiten opiniones diversas o incluso contradictorias. En estos casos, resulta útil analizar el método y la fundamentación científica, artística o técnica que respaldan las opiniones de los peritos, pues si en el dictamen, además de exponer su opinión, el perito explica las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión, y explica la forma en que dichas premisas, aplicadas al punto concreto, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate, será relativamente sencillo motivar la valoración de dicha probanza. Este método de valoración probatoria es además congruente con la naturaleza de la prueba pericial, la cual cumple con su objetivo, en la medida en que dote al juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o artísticos necesarios para resolver.

Juicio ordinario civil federal 6/2007. Consultoría Supervisión Técnica y Operación en Sistemas S.A. de C.V. 10 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Rodrigo de la Peza López Figueroa.”

En tales circunstancias, es claro que la acción de división de la cosa, que reclama en su demanda la actora **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***; a juicio del suscrito resolutor, resulta **improcedente** en atención a las consideraciones antes expuestas con antelación.

Asimismo, atendiendo a que el inmueble en cita no admite cómoda división, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **1077** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, el cual establece:

**“...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

Bajo este contexto los propietarios de cosa indivisa no podrán enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, esto es, si el copartícipe quiere hacer uso del derecho del tanto.

Por lo tanto, requiérase a las partes para que una vez que quede firme la presente resolución, dentro de los **ocho días** siguientes, hagan uso del derecho del tanto, con el **apercibimiento** legal que en caso de que en caso de que no se ejercite este derecho, transcurridos los ocho días, perderán dicho derecho, tomando como precio base, el fijado en el avalúo pericial que corre agregado en autos, esto es por la cantidad de **\$15,792,000.00 (QUINCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en la inteligencia que en caso de no hacer uso del derecho de tanto se procederá a la venta del inmueble, motivo del presente juicio, en vía de ejecución forzosa.

Sirve de apoyo a lo anteriormente resuelto el criterio localizado en la Novena Época, bajo el Registro: **169912**, emitido por la Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 4/2008, Página: 121 que a letra dice:

**“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 EL 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 codueños 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.

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.”

Consecuentemente, resulta **improcedente** la pretensión marcada con el inciso **b)**, del escrito inicial de demandada, consistente en ***Que al final de juicio se remita los autos al Notario Público, 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***



**PODER JUDICIAL**

*promovente aparezca como propietaria de la parte en la que se divida la cosa común*; por lo tanto, se **absuelve** a la parte demandada de la presente pretensión.

V. Por último y por cuanto hace a la prestación reclamada por la actora en el inciso **c)**, consistente en: **“El pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio”**, es **improcedente**, en virtud de que el artículo **164** del Código Procesal Civil vigente en esta entidad Federativa, prevé que en las sentencias declarativas, como en el caso ocurre, si ninguna de las partes, hubiere procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, por tanto, cada parte sufragará los gastos que haya erogado, en términos del numeral antes citado.

Por lo anteriormente expuesto, y además 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:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida ha sido procedente conforme a lo señalado en el Considerando **I** de la presente sentencia.

**SEGUNDO.-** La Ciudadana **\*\*\*\*\*** **acreditó** los hechos constitutivos de la pretensión respecto a la **división de la cosa común** que ejercito contra **\*\*\*\*\***, quien **acreditó parcialmente** sus defensas y excepciones, consecuentemente:

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

**TERCERO.-** Se declara la extinción de la copropiedad existente según la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble conocido como \*\*\*\*\* , catastralmente identificado con la cuenta número \*\*\*\*\* , con una superficie de OCHOCIENTOS METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS, y linderos siguientes: “\*\*\*\*\*”; lo anterior en términos de la escritura base de la presente acción.

**CUARTO.-** Atendiendo al **derecho de tanto** de los copropietarios, **requiérase** a las partes para que una vez que quede firme la presente resolución, dentro de los **ocho días** siguientes hagan uso del derecho del tanto, con el **apercibimiento** legal que en caso de que en caso de que no se ejercite este derecho, transcurridos los ocho días, perderán dicho derecho, tomando como precio base, el fijado en el avalúo pericial que corre agregado en autos, esto es por la cantidad de **\$15,792,000.00 (QUINCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en la inteligencia que en caso de no hacer uso del derecho de tanto se procederá a la venta del inmueble, motivo del presente juicio, en vía de ejecución forzosa.

**QUINTO.-** Se **absuelve** a la parte demandada de la presente pretensión marcada con el inciso **b)**, del escrito inicial de demandada, consistente en ***Que al final de juicio se remita los autos al Notario Público, a efecto de que protocolice las actuaciones y se ordene inscribir la escritura pública correspondiente en el INSTITUTO DE SERVICIOS***



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

## **PODER JUDICIAL**

**REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, en la que la promovente aparezca como propietaria de la parte en la que se divida la cosa común;** por los motivos expuestos a lo largo del presente fallo.

**SEXTO.-** No se hace especial condena respecto del pago de **gastos y costas** originados en el presente juicio.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, en definitiva lo resolvió y firma, el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien legalmente actúa y da fe.