

SENTENCIA DEFINITIVA

Xochitepec, Morelos; veintiocho de octubre de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver definitivamente los autos del Expediente Número **724/2021-3**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **DIVISIÓN DE COSA COMÚN**, promovido por ********* contra *********, ********* y *********, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado.

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

1.- Mediante escrito presentado el **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**, compareció ante este Juzgado, *********, demandando en la Vía Sumaria Civil de *********, ********* y *********, las siguientes prestaciones:

*“... A). La EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD POR DIVISIÓN DE LA COSA EN COMÚN DEL INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES EN ÉL EXISTENTES localizado en ***** también identificado como LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO ***** , MANZANA ***** , AMPLIACION DE LA ZONA URBANA DE ***** , con cuenta catastral número ***** con superficie de 1,600.00 metros cuadrados, en virtud de tener copropiedad de manera mancomunada y pro indivisa con las señoras ***** , ***** y ***** .*

*B). En el caso particular de la C. ***** deberá declarar mediante Sentencia Definitiva la SEGREGACIÓN DE LA COPROPIEDAD QUE PUDIERA PERTENECERLE en virtud de que la misma NO TOMÓ PARTE EN LA COMPRAVENTA DE DICHO PREDIO bajo el RECONOCIMIENTO Y/O CONFESIÓN de su Mvoluntad de que las únicas y absolutas propietarias originarias del inmueble en mención lo son las C.C. ***** , ***** Y ***** (en el caso de ésta última el suscrito soy actualmente el propietario de la parte proporcional que le pertenecía a mi madre)*

C). Por declaración judicial la división exacta del inmueble materia del procedimiento antes descrito mediante Juicio de Peritos, aplicando las reglas

conducentes y establecidas en el artículo 682 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, tomando en cuenta que el suscrito cuento con una 1/3 parte de los derechos de copropiedad y las ahora codemandadas ***** Y ***** con las otras 2/3 partes de los derechos de copropiedad sobre el INMUEBLE Y SUS ACCESORIOS REALES referido en el inciso A.

D). Reclamo a las ahora codemandadas ***** Y ***** el pago de las 2/3 partes de las EROGACIONES por concepto de PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES que corresponden al bien inmueble referido en el inciso A y que se cubrieron por mi propio peculio al H. Ayuntamiento Municipal de Temixco Morelos desde la anualidad 2009 a la fecha y las que se sigan generando hasta la total terminación del presente juicio.

E).- Reclamo a las ahora codemandadas ***** Y ***** el pago de las 2/3 partes de las EROGACIONES por concepto de MANTENIMIENTO en el inmueble localizado en ***** (materia de la litis) y los que se sigan generando hasta la total terminación del presente juicio.

F).- El pago de Gastos y Costas que el presente juicio...”.

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

2.- El veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, previa subsanación a la prevención hecha mediante auto de tres de noviembre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta por ***** , ordenando formar y registrar el expediente bajo el número correspondiente, correr traslado y emplazar a los demandados para que dentro del plazo de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que al momento de contestar la demanda señalaran 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 se edita en éste Tribunal.

3.- Mediante auto de diez de diciembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por presentado a la parte actora, proporcionando domicilio en el que puede ser emplazada la codemandada *********, y atendiendo a que el mismo se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil competente de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, para que en auxilio de éste Juzgado proceda a emplazar a la codemandada antes citada.

4.- Previo citatorio, mediante cédula de notificación personal de **veinticuatro de febrero de dos mil veintidós**, quedó debidamente emplazada a juicio la codemandada *********.

5.- Previo citatorio, mediante cédula de notificación personal de **veinticuatro de febrero de dos mil veintidós**, quedó debidamente emplazada la codemandada *********.

6.- El **dos de marzo de dos mil veintidós**, previo citatorio, mediante cédula de notificación personal, el actuario adscrito al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, emplazó a la codemandada *********.

7.- Por auto de **quince de marzo de dos mil veintidós**, previa certificación secretarial, se tuvo por presentada a la parte actora, atendiendo a sus manifestaciones, y toda vez que las codemandadas no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra en el plazo concedido, se les tuvo por perdido su derecho para tales efectos; asimismo, al encontrarse debidamente fijada la litis, se señaló fecha y hora para la

celebración de la Audiencia de Conciliación y Depuración.

8.- El **trece de mayo de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación y Depuración, prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil vigente, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes ni de persona alguna que legalmente los represente, no obstante de encontrarse debidamente notificados como consta en autos; razón por la cual, no fue posible dialogar con las partes para exhortarlos y proponer alternativas de solución, para conseguir pláticas conciliatorias, en consecuencia, se ordenó continuar con el desahogo de la audiencia, por lo que al no existir defensas y excepciones pendientes por resolver, se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días para ambas partes.

9.- En auto de **tres de junio de dos mil veintidós**, se señaló fecha y hora para el desahogo de las pruebas aportadas por las partes y se admitieron las pruebas ofrecidas por el actor, siendo éstas la **confesional y declaración de parte** a cargo de las codemandadas, la **testimonial**, las **documentales públicas** marcadas con los números I, II, V y VII, así como la ofrecida en el escrito de cuenta 4115, marcada con el número I; las **documentales privadas** marcadas con los números III, IV y VI, la pericial en materia de topografía y agrimensura; la **documental científica** marcada con el número XII; la **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto**. Por último, y toda vez que las demandada no ofrecieron prueba alguna, se les tuvo por precluido el derecho para hacerlo.

10.- Mediante comparecencia de diez de junio de dos mil veintidós, se tuvo por presentado al Ingeniero

***** , mismo que compareció a aceptar el cargo de perito en materia de topografía y agrimensura, dando cumplimiento al auto de tres de junio de dos mil veinte.

11.- En auto de **catorce de junio de dos mil veintidós**, se admitió por parte de la actora, la prueba de **reconocimiento de contenido y firma** a cargo de ***** .

12.- Mediante comparecencia de **veintiuno de junio de dos mil veintidós**, se tuvo por presentado al Arquitecto ***** , mismo que compareció a aceptar el cargo de perito en materia de topografía y agrimensura designado por este Juzgado, dando cumplimiento al auto de tres de junio de dos mil veintidós.

13.- En auto de **cuatro de julio de dos mil veintidós**, se tuvo por presentado al Ingeniero ***** , en su carácter de perito en materia de topografía y agrimensura, designado por la parte actora, exhibiendo dictamen y un complemento de propuesta de medidas, colindancias y superficies, a quien se le dijo que una vez que ratifique el mismo se acordará lo conducente. Ratificación que fuera recibida el día siete de julio de dos mil veintidós, por lo que, mediante auto de once de julio del año en curso, se le tuvo rindiendo el dictamen encomendado, con el cual, se ordenó dar vista a las partes para que en el plazo de tres días manifiesten lo que a su derecho corresponda.

14.- En auto de **trece de julio de dos mil veintidós**, se tuvo por presentado al Arquitecto ***** , en su carácter de perito en materia de topografía y agrimensura, designado por este juzgado, exhibiendo dictamen y un complemento de propuesta de medidas,

colindancias y superficies, a quien se le dijo que una vez que ratifique el mismo se acordará lo consiguiente. Ratificación que fuera recibida el día doce de julio de dos mil veintidós, por lo que, mediante auto dictado dentro de la audiencia de pruebas y alegatos de diecisiete de agosto del año en curso, se le tuvo rindiendo el dictamen encomendado, con el cual, se ordenó dar vista a las partes para que en el plazo de tres días manifiesten lo que a su derecho corresponda. Vista que se tuvo por desahogada mediante auto de veintidós de agosto de dos mil veintidós.

15.- Por auto diverso de **diez de agosto de dos mil veintidós**, se tuvo por presentado al Ingeniero *********, en su carácter de perito en materia de topografía y agrimensura, designado por la parte actora, a quien se le tuvo anexando una corrección de plano del inmueble materia del presente asunto, a quien se le dijo que una vez que ratifique el mismo se acordará lo conducente. Ratificación que se tuvo por recibida el día diecinueve de agosto de dos mil veintidós. Por lo que, mediante auto de diecinueve de agosto de dos mil veintidós, se le tuvo realizando la corrección antes referida, ordenando dar vista a las partes por el plazo de tres días para que manifiesten lo que a su derecho corresponda. Vista que se tuvo por desahogada mediante auto de veintidós de agosto de dos mil veintidós.

16.- El **diecisiete de agosto de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que comparecieron, el actor ********* asistido de su abogado patrono; así como los testigos ofrecidos por la parte actora; asimismo, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada ni de persona

alguna que legalmente las represente, no obstante de encontrarse debidamente notificadas como consta en autos; procediendo al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, y tomando en consideración que existían pruebas pendientes por desahogar, se ordenó diferir dicha audiencia, señalándose día y hora a efecto de continuar con el desahogo de la misma.

17.- El día catorce de octubre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar que no existían pruebas pendientes por desahogar, por lo que se procedió a pasar a la etapa de alegatos en la que se le tuvo a la parte actora por recibidos los mismos mediante escrito de cuenta **6908**; asimismo, y atendiendo a la incomparecencia de las codemandadas, se les tuvo por perdido el derecho para formular los mismos, y al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para oír sentencia definitiva, la cual se hace al tenor del siguiente:

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

I.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto en virtud de que el inmueble sobre el cual se reclama la división de la cosa común, se encuentra ubicado dentro de esta jurisdicción, cito en *********, también identificado como **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO *******, **MANZANA *******, **AMPLIACIÓN DE LA ZONA URBANA DE *******.

Lo anterior, conforme a lo dispuesto por los artículos **18** y **34** del Código Procesal Civil y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial, mismos que se citan:

“ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”.

“ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”

“ARTÍCULO 68.- Corresponde a los Jueces de primera instancia del ramo civil:

I.- Conocer de todos los asuntos de su competencia que se susciten en sus respectivos distritos, sobre:

...B).- Juicios de naturaleza civil o mercantil, con excepción de aquellos a que se refiere el capítulo VII del Libro Quinto del Código Procesal Civil;

II.- En general, conocer en primera instancia de todos los asuntos civiles que correspondan a su jurisdicción...”

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.

“ARTICULO 604.- Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:

...IX.- Las demandas por partición hereditaria o disolución de cualquier otro condominio, cuando sea cuestionado el derecho a efectuarla. En este caso, la demanda debe promoverse contra todos los herederos o condóminos y contra los acreedores que tengan gravámenes reales sobre los bienes comunes o hayan reclamado sus créditos, siguiéndose las reglas del litisconsorcio necesario”

III.- Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Adjetiva Civil vigente, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la

procedencia de cualquier acción; 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, como titular del que pretende hacer 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 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, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable....”.*

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia:

Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.” Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio...”

En términos del artículo **191** del Código Adjetivo Civil, la legitimación debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones; además, acorde con lo establecido por el ordinal **217** del Código en cita, “Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una

demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2° de este ordenamiento”. En ese sentido, la parte actora exhibió en su escrito inicial de demanda las copias certificadas del expediente **79/2020-2**, Segunda Secretaría, radicado en el **Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial**, que contiene la resolución emitida el **once de agosto de dos mil veintiuno**, relativa al juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura, promovido por la parte actora *********, en contra de ******* Y/O *******, por conducto de su albacea *********, de la que se advierte que la demandada antes citada fue condenada al otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente a la parte alícuota que corresponda del predio que se encuentra ubicado en la Calle sin nombre, Colonia los Presidentes en la Ampliación Urbana de Temixco, Morelos, sentencia que causo ejecutoria mediante auto de cinco de octubre de dos mil veintidós; asimismo, se le tuvo exhibiendo original de contrato de donación celebrado el quince de dos mil doce, entre ********* y la parte actora *********, respecto de la parte alícuota del predio urbano ubicado en *********; asimismo, la parte actora exhibió el original de escritura de compraventa del predio urbano antes citado, en donde se hizo constar que vende la señora *********, y compran las señoras *********, *********, ********* y *********, en fecha dos de marzo de mil novecientos setenta y cuatro el predio urbano ubicado en *********; documentales de las que se advierte que *********, *********, ********* y *********, de forma conjunta adjudicación el inmueble descrito en el escrito inicial de demanda en copropiedad, así como la adjudicación de la parte actora *********, de la parte alícuota del inmueble

materia del presente asunto, mismo que el actor pretende la extinción de la copropiedad; pruebas a las que se les concede valor probatorio de documentales públicas y privada al tenor de lo dispuesto por los artículos **437**, fracción **VII**, **442**, **490** y **491** del Código Procesal Civil, prueba que fue aceptada en cuanto existencia, validez y alcance por los contendientes acorde con sus escritos de demanda y contestación, resultando apta y suficiente 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 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”.

IV.- En virtud de no existir incidente, defensa o excepción pendiente de resolver se procede al estudio de la acción que hizo valer el actor *****, en la Vía Sumaria Civil contra *****, ***** y *****, con relación a las siguientes prestaciones:

“... A). La EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD POR DIVISIÓN DE LA COSA EN COMÚN DEL INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES EN ÉL EXISTENTES localizado en ***** también identificado como LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO ***** , MANZANA ***** , AMPLIACION DE LA ZONA URBANA DE ***** , con cuenta catastral número ***** con superficie de 1,600.00 metros cuadrados, en virtud de tener copropiedad de manera mancomunada y pro indivisa con las señoras ***** , ***** Y ***** .

B). En el caso particular de la C. ***** deberá declarar mediante Sentencia Definitiva la SEGREGACIÓN DE LA COPROPIEDAD QUE PUDIERA PERTENECERLE en virtud de que la misma NO TOMÓ PARTE EN LA COMPRAVENTA DE DICHO PREDIO bajo el RECONOCIMIENTO Y/O CONFESIÓN de su Mvoluntad de que las únicas y absolutas propietarias originarias del inmueble en mención lo son las C.C. ***** , ***** Y ***** (en el caso de ésta última el suscrito soy actualmente el propietario de la parte proporcional que le pertenecía a mi madre)

C). Por declaración judicial la división exacta del inmueble materia del procedimiento antes descrito mediante Juicio de Peritos, aplicando las reglas conducentes y establecidas en el artículo 682 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, tomando en cuenta que el suscrito cuento con una 1/3 parte de los derechos de copropiedad y las ahora codemandadas ***** Y ***** con las otras 2/3 partes de los derechos de copropiedad sobre el INMUEBLE Y SUS ACCESORIOS REALES referido en el inciso A.

D). Reclamo a las ahora codemandadas ***** Y ***** el pago de las 2/3 partes de las EROGACIONES por concepto de PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES que corresponden al bien inmueble referido en el inciso Ay que se cubrieron por mi propio peculio al H. Ayuntamiento Municipal de Temixco Morelos desde la anualidad 2009 a la fecha y las que se sigan generando hasta la total terminación del presente juicio.

E).- Reclamo a las ahora codemandadas ***** Y ***** el pago de las 2/3 partes de las EROGACIONES por concepto de MANTENIMIENTO en el inmueble localizado en ***** (materia de la litis) y

los que se sigan generando hasta la total terminación del presente juicio.

F).- El pago de Gastos y Costas que el presente juicio...”.

Expuso como hechos esencialmente los siguientes:

“... 1.- Con fecha 02 de marzo del año de 1974 mi madre ***** en copropiedad y por partes iguales con las C. *****, ***** adquirieron el bien inmueble Ebicado en *****, también identificado como LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO *****, MANZANA *****, AMPLIACION DE LA ZONA URBANA DE *****, bajo la cuenta catastral número ***** con una superficie de 1,600.00 MTS2 (UN MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS), lo anterior se acredita con la ESCRITURA PRIVADA > celebrada ante el C. ***** en su calidad de PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE *****, operación que quedó inscrita en el REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO bajo Número *****, Fojas *****, Tomo o Libro *****, Volumen *****, Sección *****, Serie ***** de fecha *****. Bien inmueble que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 40.00 METROS CON LOTE *****.

AL SUR: EN 40.00 METROS CON CALLE. AL ORIENTE: EN 40.00 METROS CON CALLE. AL PONIENTE: EN 40.00 METROS CON LOTE *****.

Hecho que se acredita con el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA que me permito acompañar en original como ANEXO 1.

2.- En dicha Escritura Pública quedó asentado que la adquisición por COMPRAVENTA que hizo mi madre ***** con las C.C. *****, ***** Y ***** era en copropiedad y por partes iguales, de manera mancomunada y pro-indivisa como se destaca en la CLAUSULA SEXTA del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA de fecha 02 de marzo de 1974. Acto jurídico que se encuentra garantizado con el CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES expedido por el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS. ANEXO 2.

3.- De igual manera hago de su conocimiento que la C. ***** por ESCRITO de fecha 18 de junio de 1974 DECLARO VOLUNTARIAMENTE Y SIN PRESIÓN ALGUNA QUE POR CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES NO TOMO PARTE EN LA COMPRA DEL PREDIO MATERIA DE LA LITIS Y QUE POR LO TANTO RECONOCÍA COMO UNICAS Y ABSOLUTAS PROPIETARIAS REALES A LAS C.C. *****, ***** Y ***** , firmando dicho documento ante la presencia de los testigos ***** Y ***** , en consecuencia, con dicha CONFESIÓN EXPRESA de su parte se reconoce por ***** que no es copropietaria del inmueble materia de la litis, ahora bien, los Principios

Generales del Derecho, permiten concluir que ante la confesión expresa y espontánea contenida en las actuaciones judiciales, ocioso resulta ofrecer prueba en contrario, dado que por disposición de la ley, ello sólo opera cuando se trata de la prueba presuncional legal y humana. Motivo por el cual es ajena a la subdivisión solicitada para permitir que ésta se ordene por SENTENCIA DEFINITIVA entre 3 copropietarios, es decir, entre *****, ***** y el suscrito. ANEXO 3.

4.- Es el caso de que con fecha 15 de abril del 2012 el Suscrito ***** celebré en mi carácter de DONATARIO un CONTRATO PRIVADO DE DONACIÓN con mi madre la señora ***** en su calidad de DONANTE, a través del cual adquiri los derechos de propiedad proporcionales que le pertenecían del bien inmueble ubicado en ***** identificado como como LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO ***** , MANZANA ***** , AMPLIACION DE LA ZONA URBANA DE ***** , con cuenta catastral número ***** con superficie de 1,600.00 metros cuadrados, tal y como lo acredito con el original de dicho acuerdo de voluntades, mismo que adjunto como ANEXO 4.

5.- Legitimando el referido CONTRATO PRIVADO DE DONACIÓN de fecha 15 de abril del 2012, mediante SENTENCIA DEFINITIVA de fecha 11 de agosto del 2021 dentro del JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA fui declarado PROPIETARIO de los derechos de propiedad proporcionales que le pertenecían a mi madre ***** sobre el bien inmueble ubicado en ***** identificado como como LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO ***** , MANZANA ***** , AMPLIACION DE LA ZONA URBANA DE ***** , con cuenta catastral número ***** con superficie de 1,600.00 metros cuadrados, todo lo anterior dentro de MORECUP RETARIOS autos del EXPEDIENTE NUMERO 79/2020-2 del indice del JUZGADO QUINTO FAMILIAR DE PRIMERA INSTANCIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS, fallo que fue declarado FIRME por auto de 05 de octubre del 2021, acompañando COPIAS CERTIFICADAS de las mismas actuaciones adjuntándolas como ANEXO 5, lo anterior para acreditar mi LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PERSONALIDAD con que me ostento en el presente juicio.

6.- En varias ocasiones a partir de que somos copropietarios en partes iguales con las C.C. ***** Y ***** existió la posibilidad de que el suscrito les comprara o vendiéramos a un tercero la totalidad del inmueble en cita, siempre con el pleno consentimiento de todos los copropietarios, empero se han negado a enajenar provocando que su indecisión a vender tuviera como consecuencia inseguridad de mi parte proporcional, bajo esa tesitura hago de su conocimiento tal y como lo acredito con el PROYECTO DE SUBDIVISIÓN, mismo que fue presentado en su oportunidad a las incoadas sin resultados, es por ello que ante tales indecisiones y falta de probidad en su voluntad he decidido demandar las prestaciones incoadas en el capítulo correspondiente. ANEXO 6.

7.- El suscrito he tenido a bien cubrir las EROGACIONES por concepto de PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES que corresponden al bien inmueble materia de la Litis y que se adeudaban al H. Ayuntamiento Municipal de Temixco Morelos desde la anualidad 2009 al año 2021, lo anterior lo acredito con los RECIBOS DE PAGO FOLIO 8562 por la suma de ***** que corresponde a los EJERCICIOS 2009 A 2019, FOLIO 8563 por la suma de ***** que corresponde al EJERCICIO 2020 y FOLIO 219602035 por un importe de ***** que corresponde al EJERCICIO 2021, acompañando también el ESTADO DE CUENTA actual otorgado por el MUNICIPIO DE ***** en el que refiere que no se adeuda cantidad alguna por el concepto de IMPUESTO PREDIAL de dicho predio, en obvio de repeticiones porque el suscrito los he pagado con recursos de mi propio peculio. ANEXOS 7, 8, 9, y10...”

Así mismo, las cocodemandadas *****, ***** y *****, se tiene que las mismas no dieron contestación a la demanda siguiendose el juicio en rebeldía.

Ahora bien, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico:

“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.”

“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 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 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 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 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.”

El Código Procesal Civil, señala:

“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”.

“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”.

De igual manera, para argumentar y sustentar la presente resolución, se señala lo que la doctrina establece en relación a los siguientes conceptos jurídicos:

“PARTE ALÍCUOTA: Es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción”.¹

“DIVISIÓN: La distribución o partición que se hace entre los herederos de la herencia o entre los comuneros de la propiedad común. También hay la división de los bienes de una sociedad entre los socios”².

V.- Previo analizar el estudio de la acción principal, se procede a estudiar respecto a la procedencia de la pretensión marcada con el inciso b), consistente en:

*B). En el caso particular de la C. ***** deberá declarar mediante Sentencia Definitiva la SEGREGACIÓN DE LA COPROPIEDAD QUE PUDIERA PERTENECERLE en virtud de que la misma NO TOMÓ PARTE EN LA COMPRAVENTA DE DICHO PREDIO bajo el RECONOCIMIENTO Y/O CONFESIÓN de su Mvoluntad de que las únicas y absolutas propietarias originarias del inmueble en mención lo son las C.C. *****, ***** Y ***** (en el caso de ésta última el suscrito soy actualmente el propietario de la parte proporcional que le pertenecía a mi madre).*

Sustentando la parte actora dicha pretensión en el hecho de que la codemandada *****, por escrito de fecha dieciocho de junio de mil novecientos setenta y cuatro, declaro voluntariamente y sin presión alguna que por circunstancias especiales no tomo parte en la compra del predio materia de la litis y que por lo tanto, reconocía como únicas y absolutas propietarias reales a las Ciudadanas *****, ***** Y *****.

A efecto de acreditar lo anteriormente citado, la parte actora *****, exhibió como prueba de su parte, la documental privada consistente en escrito suscrito y

1 JORGE ALFREDO DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, *Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, Porrúa, México 2006. P. 373.

2 EDUARDO PALLARES, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, Porrúa, México, 2005. p 260.

firmado por *********, de fecha **dieciocho de junio de mil novecientos setenta y cuatro**, mismo que se da por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, documento del que se advierte, que la codemandada antes referida, declaró que por circunstancias especiales no tomó parte en la compra del predio materia de la litis y que por lo tanto, reconocía como únicas y absolutas propietarias reales a las Ciudadanas *********, ********* Y *********, escrito que se encuentra firmado en presencia de los testigos ********* y *********; documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442**, **444** y **490** del Código Procesal Civil, prueba que fue aceptada en cuanto su existencia, validez y alcance por los contendientes, acorde con el escrito de demanda, así como tomando en consideración que la codemandada *********, no obstante que se encuentra debidamente emplazada a juicio tal y como de autos se advierte, la misma no compareció a desvirtuar lo aseverado por la parte actora, siguiéndose el juicio en rebeldía, sin que haya objetado la prueba documental aquí valorada, por lo que la misma surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente.

Aunado a lo anterior, se tiene que la prueba antes valorada se encuentra concatenada con la prueba confesional a cargo de *********, codemandada en el presente juicio, quien ante su incomparecencia al desahogo de la misma en audiencia de diecisiete de agosto de dos mil veintidós, se le declaró confesa de las posiciones previamente calificadas de legales, manifestando:

“... QUE CONOCE A SU ARTICULANTE *********;
QUE CONOCIÓ A LA SEÑORA *********; QUE CON
FECHA 02 DE MARZO DEL AÑO DE 1974 LA MADRE
DE SU ARTICULANTE ********* EN COPROPIEDAD Y

POR PARTES IGUALES CON LAS C.C. *****,
***** Y *****, ADQUIRIERON EL BIEN
INMUEBLE UBICADO EN *****; QUE DICHO
INMUEBLE TAMBIÉN SE IDENTIFICA COMO LOTE DE
TERRENO MARCADO CON EL NUMERO *****,
MANZANA *****, AMPLIACION DE LA ZONA
URBANA DE *****; BAJO LA CUENTA
CATASTRAL NÚMERO ***** CON UNA
SUPERFICIE/DE 1,600.00 MTS2 (UN MIL
SEISCIENTOS METROS CUADRADOS); QUE LA
ADQUISICIÓN DE DICHO PREDIO QUEDÓ ASENTADO
EN LA ESCRITURA PRIVADA CELEBRADA ANTE EL C.
***** EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE
MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE *****,
INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO BAJO
NÚMERO *****, FOJAS *****, TOMO O
LIBRO *****, VOLUMEN *****, SECCIÓN
*****, SERIE ***** DE FECHA 04 DE ABRIL
DE 1974; QUE EN DICHA ESCRITURA PRIVADA
QUEDÓ ASENTADO QUE LA ADQUISICIÓN POR
COMPRVENTA QUE HIZO LA MADRE DEL
ARTICULANTE ***** CON LAS CC. *****,
***** Y ***** ERA EN COPROPIEDAD, POR
PARTES IGUALES, DE MANERA MANCOMUNADA Y
PRO-INDIVISA; QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE
LA LITIS TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y
COLINDANCIAS: AL NORTE: EN 40.00 METROS CON
LOTE 270; AL SUR: EN 40.00 METROS CON CALLE; AL
ORIENTE: EN 40.00 METROS CON CALLE; AL
PONIENTE: EN 40.00 CON LOTE 269; QUE LA C.
***** PUSO EN CONOCIMIENTO POR ESCRITO DE
FECHA 18 DE JUNIO DE 1974 DECLARANDO
VOLUNTARIAMENTE QUE POR CIRCUNSTANCIAS
ESPECIALES JAMÁS TOMÓ PARTE EN LA COMPRA
DEL PREDIO MATERIA DE LA LITIS; QUE LA C.
***** PUSO EN CONOCIMIENTO POR ESCRITO DE
FECHA 18 DE JUNIO DE 1974 DECLARANDO
VOLUNTARIAMENTE QUE RECONOCÍA COMO
ÚNICAS Y ABSOLUTAS PROPIETARIAS REALES A
LAS CC. *****, ***** Y *****
EXCLUSIVAMENTE DEL PREDIO MATERIA DE LA
PRESENTE LITIS; QUE DICHO ESCRITO DE FECHA 18
DE JUNIO DE 1974 FUE FIRMADO ANTE LA
PRESENCIA DE LOS TESTIGOS ***** Y
*****; QUE CON FECHA 15 DE ABRIL DEL 2012,
SU ARTICULANTE ***** CELEBRÓ EN MI
CARÁCTER DE DONATARIO UN CONTRATO
PRIVADO DE DONACIÓN CON SU MADRE LA
SEÑORA ***** EN SU CALIDAD DE DONANTE, A
TRAVÉS DEL CUAL ADQUIRIÓ LOS DERECHOS DE
COPROPIEDAD PROPORCIONALES QUE LE
PERTENECEN DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN
*****; IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO
MARCADO CON EL NÚMERO *****, MANZANA
*****; AMPLIACIÓN DE LA ZONA URBANA DE
*****; QUE DICHO CONTRATO PRIVADO DE
DONACIÓN DE FECHA QUINCE DE ABRIL DE 2012,
FUE LEGITIMADO MEDIANTE SENTENCIA DEFINITIVA
DE FECHA 11 DE AGOSTO DEL 2021, DENTRO DEL
JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y

FIRMA DE ESCRITURA DENTRO DE LOS AUTO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 79/2020-2 DEL ÍNDICE DEL JUZGADO QUINTO FAMILIAR DE PRIMERA INSTANCIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS; QUE DICHO FALLO QUE FUE DECLARADO FIRME POR AUTO DE 05 DE OCTUBRE DEL 2021; QUE EN VARIAS OCASIONES A PARTIR DE QUE EL ARTICULANTE ES COPROPIETARIO CON LA ABSOLVENTE EN PARTES IGUALES EXISTIÓ LA POSIBILIDAD DE QUE ÉSTE (*****) LES COMPRARA SU PARTE PROPORCIONAL; QUE EN VARIAS OCASIONES A PARTIR DE QUE EL ARTICULANTE ES COPROPIETARIO CON LA ABSOLVENTE EN PARTES IGUALES EXISTIÓ LA POSIBILIDAD DE QUE ÉSTE (*****) OFRECIERA EN VENTA A UN TERCERO LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS; QUE LA ABSOLVENTE SE HA NEGADO A ENAJENAR PROVOCANDO QUE SU INDECISIÓN A VENDER TUVIERA COMO CONSECUENCIA INSEGURIDAD DE LA PARTE PROPORCIONAL DE SU ARTICULANTE, MOTIVO POR EL CUAL ÉSTE ÚLTIMO INICIO EL PRESENTE JUICIO; QUE EN SU OPORTUNIDAD EL ARTICULANTE LE PRESENTÓ UN PROYECTO DE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO MATERIA DE LA LITIS; QUE SU ARTICULANTE HA TENIDO A BIEN CUBRIR LAS EROGACIONES POR CONCEPTO DE PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES QUE CORRESPONDEN AL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS MISMAS QUE SE ADEUDABAN AL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TEMIXCO MORELOS DESDE LA ANUALIDAD 2009 AL AÑO 2021; QUE SU ARTICULANTE CUBRIÓ MEDIANTE RECIBO DE PAGO FOLIO 8562, POR LA SUMA DE *****, EL PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES QUE CORRESPONDEN A LOS EJERCICIOS 2009 A 2019; QUE SU ARTICULANTE CUBRIÓ MEDIANTE RECIBO DE PAGO FOLIO 219602035 POR LA SUMA DE *****, EL PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES QUE CORRESPONDEN AL EJERCICIO 2021; QUE SU ARTICULANTE HA CUBIERTO LA TOTALIDAD DE LOS PAGOS DE PREDIAL MATERIA DE LA LITIS SEGÚN SE DESPRENDE DEL ESTADO DE CUENTA ACTUAL OTORGADO POR EL MUNICIPIO DE *****, EN EL QUE REFIERE QUE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DE CANTIDAD ALGUNA POR EL CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL DE DICHO PREDIO...”.

Medio de prueba con el cual atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, y valorada en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se le concede valor probatorio, puesto que con la misma se tiene que la codemandada *****, entre otras cosas en lo que aquí interesa, reconoció no ser copropietaria del inmueble materia de la litis, puesto que reconoció que puso en conocimiento por escrito de fecha dieciocho de junio de mil novecientos setenta y cuatro,

declarando voluntariamente que por circunstancias especiales jamás tomo parte en la compraventa del predio materia de la litis, así como que reconocía como únicas y absolutas propietarias reales a las CC. *****, *****, y ***** exclusivamente del predio materia de la presente litis; de lo que se infiere que la codemandada *****, al no ser copropietaria del bien materia de la litis, se considera ajena de los derechos que le pudieran corresponder respecto del bien materia del presente asunto.

Pruebas anteriormente valoradas que se concatenan con la prueba de **RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO** a cargo de la codemandada *****, misma que fuera desahogada mediante audiencia de pruebas y alegatos llevada a cabo el diecisiete de agosto de dos mil veintidós, y ante la incomparecencia injustificada de la codemandada antes referida, se le tuvo reconociendo lo siguiente:

“... QUE DICHO ESCRITO DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1974 FUE FIRMADO POR USTED; QUE RECONOCE COMO SUYA LA FIRMA QUE CALZA DICHO ESCRITO DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1974 POR SER LA QUE UTILIZA EN TODOS SUS ASUNTOS TANTO PÚBLICOS COMO PRIVADOS; QUE RECONOCE TOTAL Y ABSOLUTAMENTE EL CONTENIDO DEL ESCRITO DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1974, FIRMADO POR USTED; QUE RECONOCE QUE DICHO DOCUMENTO DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1974 TAMBIÉN FUE FIRMADO COMO TESTIGOS DEL ACTO DE RECONOCIMIENTO SUYO LOS CC. CESAR GONZÁLEZ VALDOVINOS Y JORGE LEÓN ARANDA...”.

Prueba de **RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO**, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **443** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ya que con la misma se tiene que la codemandada *****, reconoció el contenido y firma del documento consistente en original de la carta de fecha dieciocho de

junio de de mil novecientos setenta y cuatro, en el que consta su firma, misma que utiliza en sus asuntos tanto públicos, documental de la que se desprende que la misma reconoció no haber tomado parte en la compra del predio materia de la litis, reconociendo como únicas y absolutas propietarias a las **CC. *******, ********* y *********, por lo que, atendiendo al contenido de los medios de prueba antes valorados, se concluye que la codemandada *********, es ajena a la subdivisión solicitada, en consecuencia, se declara la **exclusión** de la misma respecto de los derechos de copropiedad del bien materia de la presente litis, para permitir que éste se ordene se subdivida por sentencia definitiva entre tres copropietarios, es decir, entre *********, ********* y *********.

VI.- Previo estudio exhaustivo de las constancias que obran en el sumario, se colige que la parte actora *********, acreditó la acción de división de cosa común, que ejercitó contra *********, ********* y *********, esto se considera así, en atención al siguiente razonamiento lógico-jurídico:

Por principio, el arábigo **386** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone: “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”.

Bajo esa premisa jurídica, se alude, que el accionante *********, probó los elementos necesarios para la procedencia de la acción incoada, que en el caso

específico y para efectos de un mejor estudio de esta sentencia, se establecen los siguientes:

- 1) La demostración de la existencia de la copropiedad.
- 2) Que el dominio sea divisible de acuerdo con la ley y con la naturaleza de la cosa, es decir, que no se trate de una copropiedad forzosa.

En ese tenor, se alude que en la especie, el predio objeto de la división consistente en:

********* también identificado como **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO *******, **MANZANA *******, **AMPLIACION DE LA ZONA URBANA DE *******, con cuenta catastral número ********* y superficie de 1,600.00 metros cuadrados.

Se encuentra constituido bajo el régimen de copropiedad, toda vez que el derecho real de propiedad pertenece *pro indiviso* a *********, *********, y *********, esta última quien mediante contrato de donación de fecha quince de abril de dos mil doce, enajeno a título gratuito a *********, los derechos reales y de propiedad del bien inmueble materia de la presente litis, lo cual quedó sustentado y probado con las documentales públicas que se valorarán de manera individual.

En ese sentido, al quedar probado en autos del sumario, que *********, ********* y *********, son los copropietarios del bien inmueble descrito, en términos de la escritura privada celebrada ante el C. *********, en su calidad de Presidente Municipal Constitucional de *********, de fecha dos de marzo de mil novecientos setenta y cuatro, así como con el contrato privado de donación de fecha quince de abril de dos mil doce, legitimado mediante sentencia de definitiva de once de

agosto de dos mil veintiuno, dictada dentro del juicio sumario civil de otorgamiento y firma de escritura, dentro del expediente número 79/2020-2 del índice del Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, misma que fue declarada firme mediante auto de cinco de octubre de dos mil veintiuno; resulta dable como ya se adujo, declarar la extinción de la copropiedad y dividir el bien inmueble, en los porcentajes que les corresponde a cada uno de los condueños de referencia, esto de acuerdo a lo que se propuso en el proyecto de partición.

En este contexto, entrando al estudio de la acción principal, y por cuanto al **primer** requisito consistente en: *“La demostración de la existencia de la copropiedad”*, se arguye que ha quedado plenamente acreditado la existencia de la copropiedad³ en la que se encuentra el demandante y codemandados de referencia, así, como su derecho real que tienen los condueños de la parte alícuota que les corresponde, esto de acuerdo al arábigo **1085**⁴ del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, tal y como se desprende de las pruebas documentales públicas siguientes:

Original del contrato privado de compraventa, de fecha dos de marzo de mil novecientos setenta y cuatro, celebrado entre la vendedora ********* y como

³ *“... 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...”*.

⁴ *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 tratase 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.*

compradoras *****, **, * y **, respecto del bien inmueble ubicado en ***** también identificado como **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO *******, **MANZANA *******, **AMPLIACION DE LA ZONA URBANA DE *******, con cuenta catastral número ***** y superficie de 1,600.00 metros cuadrados, documental que fuera signada ante la presencia del *****, en su calidad de Presidente Municipal Constitucional de *****; documental que en términos de los numerales **437** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, ya que resulta eficaz para acreditar que las hoy codemandadas adquirieron el bien inmueble materia de la litis antes descrito, en copropiedad y por partes iguales.

Concerniente al certificado de libertad de gravamen del inmueble materia de juicio, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veintidós de agosto de dos mil diecinueve; documental que en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar que el predio sujeto a litis, se encuentra registrado a nombre de *****, **, * y **, sin que, el mismo reporte gravamen o limitación alguna.

Copia certificada de todo lo actuado dentro del expediente **79/2020**, Segunda Secretaría del Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, respecto del juicio SUMARIO CIVIL sobre OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, que contiene la resolución de **once de agosto de dos mil veintiuno**, en la que la parte actora *****, fue declarado propietario de los derecho de propiedad

proporcionales del bien inmueble materia de la presente litis, resolución que causó ejecutoria por auto de cinco de octubre de dos mil veintiuno; documental a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales **437** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, ya que resulta eficaz para tener por acreditado que la parte actora *********, adquirió los derechos de propiedad proporcionales del bien inmueble materia del presente asunto.

Por cuanto a las documentales públicas consistentes recibos de pago consistentes en: Folio 8562 por la suma de *********, que corresponde a los ejercicios 2009 a 2019. Folio 8563 por la suma de *********, que corresponde al ejercicio 2020. Folio 219602035, por un importe de *********, que corresponde al ejercicio 2021. Así como el Folio 15052 por la suma de *********, que corresponde al ejercicio 2022. Así como el estado de cuenta actual otorgado por el Municipio de Temixco, Morelos, el que refiere que no se adeuda cantidad alguna, por el concepto de impuesto predial del inmueble que nos ocupa; documentales públicas a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ya que las mismas resultan suficientes para acreditar que la parte actora *********, ha venido erogando los gastos de predial y servicios municipales del bien materia de la presente litis, desde el año dos mil nueve a la fecha.

Documentales públicas reseñadas, de las cuales se desprende primordialmente la adjudicación que en copropiedad fue realizada a favor del demandante *********, y de las cocodemandadas *********, *********,

el primero de los mencionados mediante la resolución emitida el once de agosto de dos mil veintiuno, en la que fue declarado propietario de los derechos de propiedad proporcionales que le pertenecían a su madre *********, sobre el bien inmueble materia de la presente litis; por otra parte, las cocodemandadas de igual modo se aprecia que adquirieron el bien inmueble materia de la litis antes descrito, en copropiedad y por partes iguales; en ese sentido, queda palpable que el bien inmueble de referencia, se encuentra constituido bajo el régimen de **copropiedad**, dado que con las documentales antes valoradas se advierte que las partes adquirieron en copropiedad el bien inmueble en estudio, por lo que cada uno es propietario de una parte alícuota del inmueble multicitado en partes iguales, creándose así un patrimonio común, que es precisamente la copropiedad cuya división fue solicitada por uno de los copropietarios, actor en el juicio que se analiza.

Asimismo, de las documentales aducidas se advierte que la parte actora *********, desde el año dos mil nueve a la fecha se ha hecho cargo de las erogaciones del predial y servicios municipales del bien inmueble en estudio, dado a que de las documentales exhibidas se desprende las cantidades que ha cubierto por concepto de predial y servicios municipales del bien materia del presente asunto.

Por cuanto a la documental privada consistente en original del contrato privado de donación de fecha quince de abril de dos mil doce, celebrado entre ********* (Donante) y la parte actora *********, en su carácter de (donatario), de donde se desprende que la donante enajena a título gratuito a favor del donatario, los derechos reales y de propiedad respecto de la parte

alícuota del bien inmueble ubicado en *****, también identificado como **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO *****, MANZANA *****, AMPLIACIÓN DE LA ZONA URBANA DE *******; documental que en términos de lo dispuesto por los numerales **442** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor y eficacia probatoria, para acreditar que ***** y *****, convinieron en relación a la donación de la parte alícuota del bien inmueble materia del presente juicio, mismo que se enajeno a título gratuito a favor de la parte actora.

Así también, de la documental privada ofrecida y admitida por la parte actora, consistente en proyecto de plano de subdivisión por tres partes iguales respecto del bien inmueble materia de estudio, se advierte que la parte actora como copropietario presentó un proyecto de partición, en el que estableció los porcentajes que les correspondería a cada uno de los copropietarios, desprendiéndose de la misma que el bien inmueble materia de la litis, si es susceptible de partición, por admitir cómoda división.

Por otro lado, por cuanto a la confesional a cargo de *****, ***** y *****, codemandadas en el presente juicio, quienes ante su incomparecencia al desahogo de la misma en audiencia de diecisiete de agosto de dos mil veintidós, se les declaró confesas de las posiciones previamente calificadas de legales, reconociendo lo siguiente:

“... QUE CONOCE A SU ARTICULANTE *****, QUE CONOCIÓ A LA SEÑORA *****, QUE CON FECHA 02 DE MARZO DEL AÑO DE 1974 LA MADRE DE SU ARTICULANTE ***** EN COPROPIEDAD Y POR PARTES IGUALES CON LAS C.C. *****, ***** Y *****, ADQUIRIERON EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN *****; QUE DICHO INMUEBLE TAMBIÉN SE IDENTIFICA COMO

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO ***** , MANZANA ***** , AMPLIACION DE LA ZONA URBANA DE ***** , BAJO LA CUENTA CATASTRAL NÚMERO ***** CON UNA SUPERFICIE/DE 1,600.00 MTS2 (UN MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS); QUE LA ADQUISICIÓN DE DICHO PREDIO QUEDÓ ASENTADO EN LA ESCRITURA PRIVADA CELEBRADA ANTE EL C. ***** EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ***** , INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO BAJO NÚMERO ***** , FOJAS ***** , TOMO O LIBRO ***** , VOLUMEN ***** , SECCIÓN ***** , SERIE ***** DE FECHA 04 DE ABRIL DE 1974; QUE EN DICHA ESCRITURA PRIVADA QUEDÓ ASENTADO QUE LA ADQUISICIÓN POR COMPRAVENTA QUE HIZO LA MADRE DEL ARTICULANTE ***** CON LAS CC. ***** , ***** Y ***** ERA EN COPROPIEDAD, POR PARTES IGUALES, DE MANERA MANCOMUNADA Y PRO-INDIVISA; QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: EN 40.00 METROS CON LOTE ***** , AL SUR: EN 40.00 METROS CON CALLE; AL ORIENTE: EN 40.00 METROS CON CALLE; AL PONIENTE: EN 40.00 CON LOTE ***** ; QUE LA C. ***** PUSO EN CONOCIMIENTO POR ESCRITO DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1974 DECLARANDO VOLUNTARIAMENTE QUE POR CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES JAMÁS TOMÓ PARTE EN LA COMPRA DEL PREDIO MATERIA DE LA LITIS; QUE LA C. ***** PUSO EN CONOCIMIENTO POR ESCRITO DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1974 DECLARANDO VOLUNTARIAMENTE QUE RECONOCÍA COMO ÚNICAS Y ABSOLUTAS PROPIETARIAS REALES A LAS CC. ***** , ***** Y ***** EXCLUSIVAMENTE DEL PREDIO MATERIA DE LA PRESENTE LITIS; QUE DICHO ESCRITO DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1974 FUE FIRMADO ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS ***** Y ***** ; QUE CON FECHA 15 DE ABRIL DEL 2012, SU ARTICULANTE ***** CELEBRÓ EN MI CARÁCTER DE DONATARIO UN CONTRATO PRIVADO DE DONACIÓN CON SU MADRE LA SEÑORA ***** , EN SU CALIDAD DE DONANTE, A TRAVÉS DEL CUAL ADQUIRIÓ LOS DERECHOS DE COPROPIEDAD PROPORCIONALES QUE LE PERTENECEN DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE ***** ESQUINA ***** , COLONIA LOS PRESIDENTES DE ***** , IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO ***** , MANZANA ***** , AMPLIACIÓN DE LA ZONA URBANA DE ***** , QUE DICHO CONTRATO PRIVADO DE DONACIÓN DE FECHA QUINCE DE ABRIL DE 2012, FUE LEGITIMADO MEDIANTE SENTENCIA DEFINITIVA DE FECHA 11 DE AGOSTO DEL 2021, DENTRO DEL

JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA DENTRO DE LOS AUTO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 79/2020-2 DEL ÍNDICE DEL JUZGADO QUINTO FAMILIAR DE PRIMERA INSTANCIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS; QUE DICHO FALLO QUE FUE DECLARADO FIRME POR AUTO DE 05 DE OCTUBRE DEL 2021; QUE EN VARIAS OCASIONES A PARTIR DE QUE EL ARTICULANTE ES COPROPIETARIO CON LA ABSOLVENTE EN PARTES IGUALES EXISTIÓ LA POSIBILIDAD DE QUE ÉSTE (*****) LES COMPRARA SU PARTE PROPORCIONAL; QUE EN VARIAS OCASIONES A PARTIR DE QUE EL ARTICULANTE ES COPROPIETARIO CON LA ABSOLVENTE EN PARTES IGUALES EXISTIÓ LA POSIBILIDAD DE QUE ÉSTE (*****) OFRECIERA EN VENTA A UN TERCERO LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS; QUE LA ABSOLVENTE SE HA NEGADO A ENAJENAR PROVOCANDO QUE SU INDECISIÓN A VENDER TUVIERA COMO CONSECUENCIA INSEGURIDAD DE LA PARTE PROPORCIONAL DE SU ARTICULANTE, MOTIVO POR EL CUAL ÉSTE ÚLTIMO INICIO EL PRESENTE JUICIO; QUE EN SU OPORTUNIDAD EL ARTICULANTE LE PRESENTÓ UN PROYECTO DE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO MATERIA DE LA LITIS; QUE SU ARTICULANTE HA TENIDO A BIEN CUBRIR LAS EROGACIONES POR CONCEPTO DE PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES QUE CORRESPONDEN AL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS MISMAS QUE SE ADEUDABAN AL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ***** DESDE LA ANUALIDAD 2009 AL AÑO 2021; QUE SU ARTICULANTE CUBRIÓ MEDIANTE RECIBO DE PAGO FOLIO 8562, POR LA SUMA DE ***** , EL PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES QUE CORRESPONDEN A LOS EJERCICIOS 2009 A 2019; QUE SU ARTICULANTE CUBRIÓ MEDIANTE RECIBO DE PAGO FOLIO 219602035 POR LA SUMA DE ***** , EL PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES QUE CORRESPONDEN AL EJERCICIO 2021; QUE SU ARTICULANTE HA CUBIERTO LA TOTALIDAD DE LOS PAGOS DE PREDIAL MATERIA DE LA LITIS SEGÚN SE DESPRENDE DEL ESTADO DE CUENTA ACTUAL OTORGADO POR EL MUNICIPIO DE ***** , EN EL QUE REFIERE QUE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DE CANTIDAD ALGUNA POR EL CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL DE DICHO PREDIO...”.

Prueba confesional que en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil vigente, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar en lo que aquí interesa que: las partes adquirieron en copropiedad el inmueble materia de juicio, además que ***** y ***** , convinieron en relación a la donación de la parte alícuota del bien inmueble materia del presente

juicio, mismo que se enajeno a titulo gratuito a favor de la parte actora.

Confesional que se robustece con las **TESTIMONIALES**, ofrecidas por la parte actora, a cargo de los atestes ********* y *********, misma que fuera desahogada en audiencia celebrada el diecisiete de agosto de dos mil veintidós, en la que, por cuanto a la primera de los testigos referida, contestó al interrogatorio que le fue formulado en lo que aquí interesa, lo siguiente:

- “...1.- Que diga conoció a la señora *********. SI.
- 2.- Porque motivos la conoció. PORQUE ES MI MAMÁ
- 3.- Que diga conoce al *********. SI.
- 3.- Porque motivos lo conoce. PORQUE ES MI HERMANO.
- 4.- Que diga si conoce el bien inmueble ubicado en *********, que también se identifica como Lote de Terreno marcado con el número 268, Manzana 57 ampliación de la Zona Urbana de Temixco, Morelos. SI.
- 5.- Que diga si sabe quienes son los copropietarios del citado bien inmueble. SI SÉ.
- 6.- Que diga si conoce a las copropietarios del citado bien inmueble. SI, SI LAS CONOZCO.
- 7.- Que diga si sabe a quien le dono su señora madre ********* la parte proporcional que le pertenecía del citado bien raíz. SI, SI LO CONOZCO A MI HERMANO *********.
- 8.- Que diga si tiene conocimiento del contenido de la carta o escrito de fecha 18 de junio de 1974 suscrito por la C. ********* en la que puso en conocimiento declarando voluntariamente que por circunstancias especiales, jamás tomó parte en la compra del predio materia de la litis. SI, SI CONOZCO LA CARTA.
- 9.- Que diga si tiene conocimiento que del contenido de la carta o escrito de fecha 18 de junio de 1974 la C. ********* declaró voluntariamente que reconocía como únicas y absolutas propietarias reales a las CC. *********, ********* y ********* exclusivamente del predio materia de la litis. SI, SI TENGO CONOCIMIENTO.
- 10.- Que diga si sabe quienes fueron los testigos que firmaron dicha carta referida en la pregunta anterior. SI, FUERON *********, que es mi papá, y el señor ********* Y ESTE ÚLTIMO ES HERMANO DE *********.
- 11.- Que diga si sabe como se encuentra actualmente la distribución y/o subdivisión física del inmueble materia de la litis. SI SÉ, SON TRES CASAS, ENTRANDO ESTA LA DE MI MAMÁ, QUE AHORA ES DE MI HERMANO *********, EN

SEGUIDA ESTA LA SEÑORA ***** Y LA TRES ES LA CASA DE *****, HAY UN SOLO ACCESO, ESTA POR LA CALLE ***** Y ÁREA COMÚN, QUE ES PATIO GRANDE PARA LAS TRES CASAS.

12.- Que diga si sabe quien ha pagado las cuotas por predial y servicios municipales que devenga el inmueble materia de la litis. SI, MI HERMANO *****, DESDE EL DOS MIL NUEVE A LA FECHA.

13.- Que diga si sabe desde que año se hacen esas erogaciones en favor del predio en cuestión. DESDE EL AÑO DOS MIL NUEVE.

14.- Dirá la razón de su dicho. LO FUNDA EN EL HECHO DE QUE DESDE QUE MI PAPÁ FALLECIÓ, TENEMOS CONOCIMIENTO DE SUS DOCUMENTOS, LOS DEJÓ BIEN ORDENADOS, SE LOS DEJÓ A MI MAMÁ Y MI MAMÁ SABE LA SITUACIÓN DE ESE PREDIO Y NOS LO HIZO DEL CONOCIMIENTO Y LOS HERMANOS SABÍAMOS DE LA DONACIÓN QUE LE HIZO MI MADRE A MI HERMANO *****, AGREGANDO QUE DESDE QUE YO TENÍA TRES AÑOS MI MAMÁ COMPRÓ PARTE DE ESE TERRENO Y RECUERDO QUE ÍBAMOS DE FIN DE SEMANA Y VACACIONES, EVENTOS BAUTIZOS Y BODAS QUE SE HICIERON EN ESE PREDIO POR TODOS LOS QUE SON PROPIETARIOS, QUE ES TODO LO QUE TIENE QUE MANIFESTAR...”.

En relación a la segunda de las testigos *****, contestó al interrogatorio que le fue formulado, en lo que aquí interesa lo siguiente:

- “...1.- Que diga conoció a la señora *****. SI.
- 2.- Porque motivos la conoció. PORQUE ES MI MAMÁ.
- 3.- Que diga conoce al *****. SI.
- 3.- Porque motivos lo conoce. PORQUE ES MI HERMANO.
- 4.- Que diga si conoce el bien inmueble ubicado en *****, que también se identifica como Lote de Terreno marcado con el número *****, Manzana ***** ampliación de la Zona Urbana de *****. SI, SI LO CONOZCO.
- 5.- Que diga si sabe quienes son los copropietarios del citado bien inmueble. SI SÉ.
- 6.- Que diga si conoce a las copropietarios del citado bien inmueble. SI, SI LAS CONOZCO.
- 7.- Que diga si sabe a quien le dono su señora madre ***** la parte proporcional que le pertenecía del citado bien raiz. SI, SI LO CONOZCO A MI HERMANO *****.
- 8.- Que diga si tiene conocimiento del contenido de la carta o escrito de fecha 18 de junio de 1974 suscrito por la C. ***** en la que puso en conocimiento declarando voluntariamente que por circunstancias especiales, jamás tomó parte en la compra del predio materia de la litis. SI, SI CONOZCO LA CARTA.
- 9.- Que diga si tiene conocimiento que del contenido de la carta o escrito de fecha 18 de junio de

1974 la C. ***** declaró voluntariamente que reconocía como únicas y absolutas propietarias reales a las CC. *****, ***** y ***** exclusivamente del predio materia de la litis. SI, SI TENGO CONOCIMIENTO.

10.- Que diga si sabe quienes fueron los testigos que firmaron dicha carta referida en la pregunta anterior. SI, FUERON *****, que es mi papá, y el señor ***** Y ESTE ÚLTIMO ES HERMANO DE *****.

11.- Que diga si sabe como se encuentra actualmente la distribución y/o subdivisión física del inmueble materia de la litis. SI ESTA DIVIDIDA EN TRES CASAS, Y UNA ZONA COMÚN, HAY UNA SOLA ENTRADA PARA EL PREDIO, LA ENTRADA ESTA POR LA CALLE ***** Y ESTA EN ESQUINA CON *****, LA PRIMERA CASA AHORA PERTENECE A MI HERMANO *****, LA SEGUNDA A LA SEÑORA ***** Y LA TERCERA A LA SEÑORA *****.

12.- Que diga si sabe quien ha pagado las cuotas por predial y servicios municipales que devenga el inmueble materia de la litis. SI, *****.

13.- Que diga si sabe desde que año se hacen esas erogaciones en favor del predio en cuestión. DESDE EL AÑO DOS MIL NUEVE.

14.- Dirá la razón de su dicho. LO FUNDA EN EL HECHO DE QUE MI MAMÁ LE DONO EN VIDA A MI HERMANO *****, TODOS MIS HERMANOS SABEMOS DE LA DONACIÓN DE ESE PREDIO, QUE CONOZCO ESE PREDIO DESDE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, CUANDO SE ADQUIRIÓ, INCLUSIVE AHÍ ME CASE, Y AHÍ FUE LA FIESTA, TODOS LOS CUMPLEAÑOS DE MI FAMILIA SE HACÍAN AHÍ, FESTEJOS DEL QUINCE DE SEPTIEMBRE, NAVIDAD, REUNIONES, AGREGANDO QUE MI PAPÁ Y MI HERMANA ADQUIRIERON ESE PREDIO, SIENDO MI MAMÁ LA QUE APARECÍA COMO PROPIETARIA ORIGINALMENTE, QUE ES TODO LO QUE TIENE QUE MANIFESTAR...”.

Testimonios que al haberse rendido con las formalidades de ley, se les concede eficacia probatoria plena conforme a lo dispuesto por los artículos **471, 472, 473 y 490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; toda vez que los atestes son mayores de edad, siendo su declaración clara y precisa, testimonios que coinciden con el dicho de la parte actora, más aún al ser las testigos hermanas de la parte actora, es factible que por dicha relación, se encuentren enterados y les consten los hechos que surgen en torno a la situación jurídica del predio materia de la presente controversia judicial, por lo que resultan ser las personas idóneas

para declarar en relación a los hechos de los que tiene conocimiento y de las circunstancias en que ocurrieron los mismos; por tanto se concluye que su testimonio es eficaz para tener por acreditado que los propietarios del predio ubicado en *****, también identificado como **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO *****, MANZANA *****, AMPLIACIÓN DE LA ZONA URBANA DE *****, son *****, ***** y *****.**

Robusteciendo este criterio de valoración con la siguiente tesis jurisprudencial, cuyos datos de localización, rubro y texto señalan:

Época: Novena Época Registro: 164440 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Junio de 2010 Materia(s): Común Tesis: I.8o.C. J/24 Página: 808

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

De igual manera, se encuentra desahogada la pericial en materia de topografía y agrimensura, la cual fue emitida por los siguientes peritos:

- Perito designado por este Juzgado: *****.
- Perito designado por la parte actora *****.

*****.

Especialistas que concluyeron de manera similar que el predio materia de juicio si admite cómoda división, en donde ilustraron graficamente la comoda división en tres porciones iguales con accesos independientes del predio en cuestión; dictámenes periciales a los cuales se les otorga valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ya que, se encuentran desarrollados con la metodología y contienen datos necesarios para sustentar sus conclusiones con los cuales se acredita que el predio materia de juicio si admite cómoda división en partes iguales.

Sirve de apoyo a la valoración de las pruebas periciales los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 181056 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XX, Julio de 2004 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/33 Página: 1490

PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS. *En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento*

experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, 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 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. Luego, 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 otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las

respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.

Época: Décima Época Registro: 2009661 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 21, Agosto de 2015, Tomo I Materia(s): Constitucional, Común Tesis: 2a./J. 97/2015 (10a.) Página: 815

PRUEBA PERICIAL. SU VALORACIÓN EN EL JUICIO DE AMPARO. El artículo 151, párrafo último, de la Ley de Amparo vigente hasta el 2 de abril de 2013, establece que la prueba pericial será calificada por el Juez según prudente estimación, lo que significa que, para su valoración, no está sujeto a un método legal o tasado, sino que es libre, lo que no implica que la que lleve a cabo esté exenta de una exposición razonada que desarrolle las conclusiones a las que arribe, porque ese ejercicio de razonabilidad, que involucra la valoración de una prueba pericial según su prudente estimación, también exige el respeto al principio de legalidad que obliga, en el ejercicio jurisdiccional, a motivar las conclusiones que expliquen por qué el dictamen pericial provoca convicción para el dictado de la sentencia, por lo que sólo llevando a cabo el ejercicio que se indica podrá calificarse como debidamente valorada una prueba pericial en el juicio de amparo.

Época: Novena Época Registro: 199190 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo V, Marzo de 1997 Materia(s): Común Tesis: VI.2o. J/91 Página: 725

PRUEBA PERICIAL, VALORACION DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Resulta legal la valoración que el juzgador haga de la prueba pericial, en atención a que los tribunales tienen facultades amplias para apreciar los dictámenes periciales, y si además se razonaron las causas por las cuales merecen eficacia probatoria y no se violaron los principios de la lógica, es indudable que la autoridad de ninguna manera infringió las normas de apreciación de dicha prueba.

Época: Novena Época Registro: 190934 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII, Octubre de 2000 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C. J/193 Página: 1221

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

Por último, por cuanto a la prueba documental científica ofrecida por la parte actora, consistente en veinte fotografías a color, mismas que ilustran el interior y el exterior respecto del bien inmueble materia del presente asunto, a dicha prueba se le concede valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **454** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ya que de las mismas se aprecia físicamente las condiciones de permisibilidad en el que pudiera dividirse el predio materia de la presente litis.

En mérito de lo anterior, se encuentran acreditados los elementos para la procedencia de la acción ejercitada, puesto que el **primer** elemento de la acción que se analiza (*la demostración de la existencia de la copropiedad*), se encuentra debidamente acreditado, esto como ya se adujo con las documentales públicas valoradas en líneas que anteceden, consistentes en original de contrato de donación celebrado el quince de

dos mil doce, entre ***** y la parte actora *****, respecto de la parte alícuota del predio urbano ubicado en la Colonia *****, Calle *****; las copias certificadas del expediente **79/2020-2**, Segunda Secretaría, radicado en el **Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial**, que contiene la resolución emitida el **once de agosto de dos mil veintiuno**, relativa al juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura, promovido por la parte actora *****, en contra de ***** **Y/O** *****, por conducto de su albacea *****; así como el original de escritura de compraventa del predio urbano antes citado, en donde se hizo constar que vende la señora *****, y compran las señoras *****, *****, ***** y ***** , en fecha dos de marzo de mil novecientos setenta y cuatro el predio urbano ubicado en la Colonia *****, Calle *****; con las cuales se corrobora que el actor ***** y las codemandadas ***** y ***** , son copropietarios del referido bien inmueble materia de la presente litis.

Por lo que se tiene que las documentales valoradas en líneas que anteceden, que se consideran verosímiles para acreditar el derecho real de propiedad que tienen los condueños de mérito respecto del bien inmueble multicitado, quedando robustecido que las partes contendientes en el presente asunto, son ciertamente los acreedores del derecho real en copropiedad, documentales que en su conjunto se consideran verosímiles y aptas para acreditar la demostración de la existencia de la copropiedad, así como el derecho real que en copropiedad tienen las partes contendientes sobre los bienes objeto del juicio; siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto

por los artículos **437** fracción II, y **490**⁵ de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, dado que de ellas se desprende la adjudicación que en copropiedad se realizó a favor del actor y los codemandados; quedando inconcuso que los bienes inmuebles materia de la litis se encuentran pro indiviso, correspondiéndoles a los condueños la propiedad de la parte alícuota del predio en cuestión, esto tal y como lo establece el numeral 1085 del Código Civil vigente en el estado de Morelos.

Asimismo, por cuanto al **segundo** elemento de la acción que se analiza (que el dominio sea divisible de acuerdo con la ley y con la naturaleza de la cosa, es decir, que no se trate de una copropiedad forzosa), de igual forma se tiene que se encuentra debidamente acreditado, tomando en consideración las pruebas que previamente fueron valoradas en el cuerpo de la presente sentencia, de donde se desprende que el bien inmueble materia de estudio es divisible de acuerdo con la ley y con la naturaleza del mismo, así como que no se trata de una copropiedad forzosa, dado a que las partes en el presente asunto adquirieron el bien inmueble citado voluntariamente de forma mancomunada y pro-indiviso por partes iguales, inmueble que permite cómoda división en partes iguales, tal y como quedo

⁵ *ARTÍCULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.*

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

acreditado con las periciales en materia de topografía y agrimensura valorados en líneas que anteceden.

Por todo lo anterior, a guisa de corolario, teniendo que corresponde a la actora la demostración de los hechos constitutivos de su acción, tocando a su contraria la justificación de los hechos integrantes de sus defensas, esto en términos del numeral **386** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se tiene que la acción reclamada por el actor, queda demostrada al tenor de las pruebas previamente valoradas, lo que significa que es **procedente decretar la extinción de la copropiedad del bien inmueble de mérito**, misma que queda en partes iguales entre la parte actora *********, y las codemandadas *********, *********, tal y como fuera pactado en el contrato de compraventa de fecha dos de marzo de mil novecientos setenta y cuatro, mediante el cual, las codemandadas adquirieron el bien inmueble de forma mancomunada y pro-indiviso por partes iguales junto con la progenitora de la parte actora *********, quien a su vez mediante contrato de donación de quince de abril de dos mil doce, enajeno a título gratuito a favor de la parte actora *********, los derechos reales y de propiedad de la parte proporcional del inmueble materia de la presente litis, mismo que se encuentra especificado en el contrato de compraventa de dos de marzo de mil novecientos setenta y cuatro, antes referido.

En tal virtud, una vez valoradas las pruebas aportadas en juicio, se llega a la firme conclusión de que la parte actora *********, acreditó la acción de división de cosa común, que ejerció contra ********* y *********.

En consecuencia, toda vez que quedó acreditada la procedencia de la acción intentada por la parte actora,

respecto del bien inmueble materia de la controversia antes descrito, resulta procedente y así se declara, la división de la copropiedad en **partes iguales** entre la parte actora ***** y las codemandadas ***** y ***** , tal como lo establece el artículo **1102** fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

VII.- Ahora bien, por cuanto a la pretensión marcada con el inciso d), consistente en el reclamo a las codemandadas ***** y ***** , del pago de las dos terceras partes de erogaciones de predial y servicios municipales, desde el año dos mil nueve a la fecha, más las que se sigan generando, y toda vez que de las pruebas valoradas quedo acreditado que la parte actora erogo los gastos los gastos de predial y servicios municipales del bien inmueble materia del presente asunto, desde el año dos mil nueve a la fecha; consecuentemente, **se condena** a las codemandadas al pago de las dos terceras partes de las erogaciones de predial y servicios municipales desde el año dos mil nueve a la fecha, más las que se sigan generando, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VIII.- Se absuelve a las codemandadas ***** y ***** , de la pretensión señalada por el actor en el inciso e), respecto al pago de las dos terceras partes de las erogaciones por mantenimiento respecto del bien materia del presente asunto, en razón de que las mismas no quedaron acreditadas con medio de prueba alguno.

IX.- No se hace especial condena en gastos y costas en el presente juicio por ser el mismo de carácter declarativo, máxime que ninguna de las partes procedió

con temeridad o mala fe, lo anterior con sustento jurídico en el presupuesto legal contenido en el artículo **164** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **104, 105, 106, 504, 505, 506 y 661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **21, 24, 1100, 1101, 1075, 1076, 1077, 1085, 1087, 1102** del Código Civil; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto.

SEGUNDO.- El actor *********, probó la acción de exclusión en contra de la codemandada *********, respecto de los derechos de copropiedad del bien materia de la presente litis.

TERCERO.- El actor *********, probó la acción de división de cosa común, que dedujo contra ********* y *********, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en rebeldía.

CUARTO.- Se decreta la **extinción de la copropiedad por división de la cosa común**, respecto del bien inmueble materia de la controversia, identificado como *********, también identificado como **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO *******, **MANZANA *******, **AMPLIACIÓN DE LA ZONA URBANA DE *******, por las razones y fundamentos

expuestos en el considerando V de la presente resolución.

QUINTO.- Se condena a la división de la cosa común en partes iguales entre la parte actora ***** y las cocodemandadas ***** y *****, tal como lo establece el artículo 1102 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del bien inmueble identificado como *****, también identificado como **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO *******, **MANZANA *******, **AMPLIACIÓN DE LA ZONA URBANA DE *******.

SEXTO.- Se condena a las codemandadas ***** y *****, al pago de las dos terceras partes de las erogaciones de predial y servicios municipales desde el año dos mil nueve a la fecha, más las que se sigan generando, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se absuelve a las cocodemandadas ***** y *****, de la pretensión señalada por el actor en el inciso e), respecto del pago de las erogaciones por mantenimiento respecto del bien materia del presente asunto, en razón de que las mismas no quedaron acreditadas con medio de prueba alguno.

OCTAVO.- Toda vez que la presente resolución versa sobre una acción declarativa, cada parte será inmediatamente responsable del pago de gastos y costas originados en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva, lo resolvió y firma el Doctor en Derecho **ALEJANDRO HERNÁNDEZ ARJONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Tercer Secretario de Acuerdos, Licenciado **JULIO ALEJANDRO CUEVAS LÓPEZ**, con quien actúa y da fe.