

----- **NÚMERO: 91 NOVENTA Y UNO.** -----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, 17 diecisiete de noviembre de 2022 dos mil veintidós.** -----

----- **V I S T O** para resolver el **Toca número 95/2022**, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la resolución de fecha tres de agosto de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número 483/2022, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Copropiedad, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y, -----

----- **R E S U L T A N D O**-----

----- **PRIMERO.-** El auto impugnado por medio del recurso de apelación a que el presente toca se refiere es de fecha tres de agosto de dos mil veintidós, cuyos puntos resolutivos a continuación se transcriben: -----

***PRIMERO: NO HAN PROCEDIDO las providencia precautorias promovidas por F\*\*\*\*\* a efecto de que se le permita el uso del bien inmueble del cual es copropietario. .-***

***- - - NOTIFIQUESE PERSONALMENTE AL ACTOR.-***

----- Inconforme con lo anterior, la parte actora, promovió recurso de apelación mismo que fue admitido en efecto

devolutivo, por auto del doce de agosto de dos mil veintidós, del cual correspondió conocer por turno a esta Sala, radicando el presente Toca mediante proveído del cinco de octubre del año en curso. Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales, quedó el asunto en estado de dictarse la resolución correspondiente. -----

----- **SEGUNDO.-** La parte apelante, expresó en conceptos de agravio el contenido de su memorial de 5 (cinco) hojas, de su escrito de fecha cinco de julio de dos mil veintidós, que obra agregado a los autos del presente Toca de la foja 10 (diez) a la 14 (catorce), agravios que se refieren en las consideraciones contenidas en el siguiente apartado. -----

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

----- **PRIMERO.-** Esta Tercera Sala Unitaria del Supremo Tribunal de Justicia del Estado es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 114, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 20, fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles y punto Primero del Acuerdo Modificadorio de la competencia de las Salas, emitido el treinta y uno de marzo de dos mil nueve, por el Pleno del

Supremo Tribunal de Justicia y publicado en el Periódico  
Oficial de la entidad de siete de abril del mismo año. -----

----- **SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por  
la parte el actor y apelante \*\*\*\*\*  
consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se  
transcribe: -----

***Desconozco porque el Juez de Primera Instancia expresa  
que lo que resuelve es una providencia precautoria de  
embargo de bienes que según el promoví, lo cual es  
incierto.***

*a).- Considera el Juzgado Primero de lo Civil del Segundo  
Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas con residencia  
en Altamira, Tamaulipas que:*

*(Se transcribe)*

*b).- El anterior argumento esgrimido por el Juzgado  
Primero de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el  
Estado de Tamaulipas con residencia en Altamira,  
Tamaulipas son infundado e inmotivado, porque los  
derechos de copropiedad son el uso, disfrute y disposición  
de los mismos de acuerdo con lo que dispone el artículo 743  
del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, respecto del  
cual todo los copropietarios tienen derecho a ejercer estos  
sin que deban estar suspendidos de manera alguna por  
estarse tramitando en la vía sumaria civil la terminación de  
la copropiedad, como lo resuelve el Juzgador de Primera  
Instancia; pues, ningún artículo del Código Civil dispone  
dicho argumento para que el Juez lo haya decretado en ese  
sentido, lo cual es una aberración jurídica; pues, es vedarle  
a la parte aquí actora aquí apelante sus derechos de uso,  
disfrute y disposición de la parte que le corresponde, de ahí  
reitero lo antijurídico de la resolución; pues para el  
ejercicio de sus derechos no tiene porque esperarse a que se  
resuelva la terminación de la copropiedad ya sea por  
división o venta del bien inmueble de cuya terminación de  
copropiedad se reclama, aduce además de que no se  
acreditó a través de un dictamen pericial a través del cual se  
determinara que el bien inmueble es divisible y el proyecto  
de división donde se desprendiera la parte que en su caso  
pudiera habitar el actor, esta circunstancia en la acción de  
terminación de una copropiedad es la que debe acreditarse*

*en la dilación probatoria si es divisible o no el bien inmueble ya que para que prospere una acción de terminación de copropiedad el actor esta imposibilitado jurídicamente si es divisible o no porque esto es lo que esta sujeto a litigio la divisibilidad o no, y en caso negativo su venta, pues si se hubiera pedido la división no prosperaría la acción de terminación.*

*c).-Por otra parte el hecho de que exija el juez que se debió de haber acreditado de que en el inmueble había lugar disponible para que el compareciente habitara es una prueba que no debe ser exigida porque es parte precisamente de la litis controvertida en la terminación de una copropiedad su divisibilidad y aprovechamiento de cada uno de los copropietarios de una porción del inmueble y en caso negativo reiteró su venta cuyo monto se repartiría para cada uno de acuerdo al monto de su copropiedad; es por ello lo improcedente del razonamiento esgrimido por el Juzgado de Primera instancia de exigirle a la parte actora si el inmueble era susceptible de ser habitado por todos sus copropietarios porque precisamente esto es lo que se dilucida en la terminación de la copropiedad; pues mientras esta no se dilucide todos tienen derecho a usar, disfrutar y disponer del bien inmueble que se encuentra en copropiedad, sin exclusión alguna.*

*Por tanto, no se tiene porque esperar para que se dicte sentencia para que el compareciente haga uso de sus derechos reales de uso, disfrute y disposición; pues ninguna porción normativa itero del Código Civil para el Estado de Tamaulipas así lo disponga; por ende, deviene lo antijurídico del auto que se combate.*

*Llegó al grado el Juez de Primera instancia de que en primer término debía de determinarse si el bien inmueble es divisible y de ser así cual seria lo que le correspondiera al actor para que pudiera cohabitar con las demás copropietarias el inmueble, se reitera el Juez hace aparecer que desconoce la acción communi dividundo para sostener artificiosa y antijurídicamente su resolución es decir faltó una debida fundamentación y motivación a su resolución, pero eso se debe a su animadversión que siente hacia mi **abogado autorizado como me lo ha manifestado mi abogado autorizado.***

*Sin saber el motivo o fundamento alguno el Juez A quo no tomó en consideración alguna la expresión realizada por las demandadas en las contestaciones de la demanda, la cual al momento de resolver el Juez ya tenía a la vista precisamente en el **CAPÍTULO PRONUNCIAMIENTO DE LA PROVIDENCIA PRECAUTORIA** en el cual alas demandadas manifestaron:*

*“...Como se ha ido mencionando a lo largo de esta contestación de demanda, las hoy demandadas no le han negado la entrada a dicho bien inmueble al hoy accionante...”*

*De lo anterior se deduce que si puede cohabitar la parte actora en el inmueble respecto del cual se demanda la terminación de la copropiedad y esa confesión tiene pleno valor probatorio de acuerdo a los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Tamaulipas, las cuales no tomó en consideración en forma indebida e ilegal.*

*Por tanto, al no haberlo considerado así el Juez Aquo incumplió en perjuicio de la parte actora con lo dispuesto con los artículos 112, 113, 114, 115, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.*

*Por los agravios expresados, deberá ser modificado y/o revocado la resolución impugnada.*

***Señalo desde ahora todas y cada una de las constancias que integran la totalidad del expediente para lo cual deberá de enviarse fotocopia certificada de estas para la sustentación del recurso de alzada.***

**----- TERCERO.-** El agravio expuesto por la parte apelante respecto a que la determinación del juez carece de fundamento y motivación, porque los derechos de copropiedad son el uso, disfrute y disposición conforme al artículo 743 del Código Civil, respecto al cual todos los copropietarios tienen derecho de ejercer estos sin que deban estar suspendidos de manera alguna por estarse tramitando en la vía sumaria la terminación de la copropiedad, conforme a lo resuelto por el juez, que no existe precepto legal que así lo establezca; que se le está vedando a la actora su derecho de uso, disfrute y disposición de la parte que le corresponde, por lo que afirma que la resolución es antijurídica, ya que el

ejercicio de sus derechos no debe esperar a que se resuelva la terminación de la copropiedad ya sea por división o venta del bien inmueble; que el juez consideró que no se demostró a través de un dictamen pericial que el bien es divisible, ni el proyecto de división donde se desprendiera la parte que en su caso pudiera habitar el actor, pero que esas circunstancias se deben acreditar en la dilación probatoria; que tampoco se debió exigir que acreditara que en el inmueble existe lugar disponible para ser habitado por él, porque esta prueba es parte precisamente de la litis de la terminación de la copropiedad; que no se tiene que esperar que se dicte sentencia para hacer uso de sus derechos reales, pues ninguna porción normativa del Código Civil lo dispone de esa manera; se considera **infundado**. -----

-----Es así, porque no obstante que en razón de la copropiedad, se tiene derecho al uso, disfrute y disposición de un bien; contrario a lo que sostiene el apelante, el Código Civil, en su artículo 855 establece la regla a seguir en caso de disputar la posesión de un bien inmueble adquirido en copropiedad, por lo que esta Alzada comparte la determinación del juez de primera instancia; por las razones que enseguida se precisan. -----

-----Los artículos 743, 848, 849, 850, 851 y 855 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, disponen lo siguiente: ---

*“Artículo 743.- La propiedad es un derecho real que otorga a una persona el poder jurídico para usar, gozar y disponer de un bien, dentro de las limitaciones y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes.”*

*"Artículo 848. Hay copropiedad cuando un bien pertenece pro indiviso a varias personas".*

*"Artículo 849. 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 los bienes o por determinación de la ley, el dominio es indivisible".*

*"Artículo 850. Si el dominio no es divisible, o el bien 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 851. A falta de convenio o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones de este Capítulo".*

*"Artículo 855. Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en el bien común ni ejecutar actos de dominio respecto del mismo, aunque produjeran beneficios para todos".*

-----Así se tiene que la propiedad es un derecho real que otorga el poder jurídico para usar, gozar y disponer de un

bien, dentro de las limitaciones y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes. -----

-----La copropiedad es el derecho de propiedad que comparten varias personas sobre una misma cosa, que no pertenece a los copropietarios sino en una parte proporcional, ideal y abstracta, supone un estado indiviso, en el que cada propietario ejerce su derecho de goce respecto de toda la cosa. -----

-----Que hasta en tanto no se declare la terminación de ese estado de indivisión, los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la misma en cierta proporción, es decir, sobre una parte alícuota. -----

-----La copropiedad existe cuando un bien pertenece proindiviso a varias personas; es decir modalidad del derecho de propiedad que se origina cuando dos o más personas tienen dominio sobre una parte alícuota de la cosa poseída en común, pues existen tantos propietarios como personas tienen derecho a una parte del bien. -----

-----Los dominadores de un bien no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, los copropietarios de una cosa común pueden disolver la cotitularidad del dominio si ésta puede dividirse y su división no es incómoda, esto es, mediante la acción denominada "communi-dividundo", solicitando al juez

la partición del bien pro indiviso, excepto cuando el dominio de la cosa es indivisible por su misma naturaleza o por determinación de la ley. Además se puede proceder a la venta de la cosa común y a la repartición de su precio entre los copropietarios, si el dominio no es divisible o la cosa no admite cómoda división y si los dueños convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos. Si el bien común no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por objeto enajenar la cosa y dividir su precio entre los interesados; de manera que a fin de terminar con la indivisión del bien se puede intentar como acciones la disolución de copropiedad y la de la venta de la cosa en condominio. -----

-----Ahora, el objeto de la acción de división de la copropiedad es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, el efecto será que través de esta acción la cosa se divida materialmente entre los copropietarios, de modo que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en lo exclusivo, una porción determinada y si el bien común no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. -----

-----Por lo que la acción de división del bien común, procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los

copropietarios de no continuar en la indivisión y el acreditamiento de la existencia de la copropiedad. -----

-----Las anteriores consideraciones tienen sustento legal en la Jurisprudencia 1a./J. 4/2008, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, página 121, cuyo contenido es el siguiente: -----

***“COPROPIEDAD. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE SU DISOLUCIÓN ES SUFICIENTE ACREDITAR SU EXISTENCIA Y LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE NO PERMANECER EN LA INDIVISIÓN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Los artículos 940 y 953 de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, prevén dos acciones diferentes: a) la de disolución de la copropiedad y b) la de la venta de la cosa en condominio. Ahora bien, el objeto de la primera es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, a través de ella la cosa puede dividirse materialmente entre los copropietarios para que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en lo exclusivo una porción determinada, y si el bien no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. Así, la acción de división del bien común***

*procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios de no continuar en la indivisión del bien, así como que se acredite la existencia de la copropiedad, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión. Por tanto, es innecesario que el actor demuestre la actualización de las causas previstas en los artículos mencionados, es decir, que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división, y que los codueños no han convenido en que sea adjudicada a alguno de ellos, pues al tratarse de hechos de carácter negativo, atendiendo al principio general de la carga de la prueba contenido en los artículos 282, fracción I, y 236, fracción I, de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, conforme al cual el que niega sólo está obligado a probar cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho, a quien ejercite la acción mencionada no le corresponde acreditarlos, sino que compete a los demandados demostrar lo contrario.”*

-----En ese contexto, contrario a lo que afirma el recurrente, la providencia solicitada es improcedente, porque conforme al artículo 855 del Código Civil ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en el bien común, así como tampoco ejecutar los actos de dominio respecto del mismo, aunque produjeran beneficios para todos. -----

-----En efecto, el precepto no sólo se refiere al consentimiento para hacer alteraciones en el bien común, sino

que además hace referencia a la ejecución de actos de dominio respecto del mismo, como lo es usar, gozar y disponer del bien, por lo que para ello es necesario que se haga el trámite correspondiente, esto es, esperar a que se dicte sentencia, en la que se apruebe la terminación de la copropiedad, para determinar si el inmueble es divisible o en su caso lo procedente es la venta del mismo. Así, no obstante que según refiere el inconforme, el juez no tomó en cuenta existe confesión de la parte demandada, en el sentido de que si puede cohabitar el inmueble, la solicitud es improcedente porque conforme a lo anterior, es necesario el consentimiento de la contraparte a fin de que el actor realice actos de dominio respecto al inmueble objeto del juicio. -----

-----Por último el hecho de que en la resolución objeto del recurso se haya asentado que el trámite es relativo a una providencia precautoria de embargo de bienes, no le causa perjuicio al apelante, toda vez que el estudio realizado corresponde al efectivamente planteado por el apelante, esto es la solicitud de acceso al inmueble del cual es copropietario conjuntamente con las demandadas. -----

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que ha resultado infundado el agravio expresados por la parte



-----NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Licenciado DAVID CERDA ZUÑIGA, Magistrado Presidente del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, quien actúa en funciones de titular de esta Tercera Sala Unitaria en materia Civil y Familiar, de conformidad con el artículo 100 Tercer Párrafo de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, acompañado de la Licenciada Alejandra García Montoya, Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

|                                                                                                                                                 |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <hr/>                                                                                                                                           | <hr/>                                                    |
| LIC. DAVID CERDA ZÚÑIGA.<br>MAGISTRADO PRESIDENTE<br>EN FUNCIONES DE MAGISTRADO<br>DE LA TERCERA SALA UNITARIA<br>EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR. | LIC. ALEJANDRA GARCÍAMONTOYA.<br>SECRETARIA DE ACUERDOS. |

-----Enseguida se publicó en la lista del día.- Conste.-----  
M'DCZ/L'IDBP

*La Licenciada IRACEMA DANINA BALDERAS PEREZ, Secretario Proyectista, adscrito a la TERCERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución Noventa y uno dictada el JUEVES, 17 DE NOVIEMBRE DE 2022 por el MAGISTRADO, constante de catorce fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimió el nombre de las partes y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.