



Sentencia número:0002/22

Ciudad Victoria, Tamaulipas; cinco de enero de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente **1093/2020**, relativo al juicio sumario civil sobre división de copropiedad, promovido por ***** , en contra de *****

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el tres de noviembre de dos mil veintiuno, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles del primer distrito judicial del Estado, compareció la C. ***** , ejerciendo la acción de división de copropiedad en contra de ***** , asimismo expresó los hechos y fundamentos de derecho, reclamando las siguientes prestaciones:

a).-La declaración judicial que a través de resolución definitiva sea dictada por usted, en la que se declare expresamente que en virtud de que la suscrita ya no deseo continuar en la indivisión, se dé por disuelta la copropiedad que tanto la suscrita, así como la parte demandada dentro del presente juicio tenemos desde el año de mil novecientos noventa y ocho, de un bien inmueble compuesto por una superficie total de 200.00 M2 (doscientos metros cuadrados), el cual se encuentra físicamente ubicada en las calles Manuel González hijo (15), esquina con Baja California, Número 300, Fraccionamiento San José, Código Postal 87040, del plano oficial de esta ciudad, mismo que se integra con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 10.00 metros lineales, con Calle Baja California; Al Sur, en 10.00 metros lineales, con propiedad privada; Al Este, en

20.00 metros lineales con propiedad privada; y Al Oeste, en 20.00 metros lineales, con Calle Manuel González.

b).-Como consecuencia de lo anterior, que la parte demandada dentro del presente juicio, lleve a cabo la desocupación y realice la entrega material en forma inmediata en favor de la suscrita, del 50% (cincuenta por ciento), de la superficie total del bien inmueble que en mi carácter de copropietaria del total de dicha superficie me corresponde ocupar, así como mi parte porcentual tanto de las construcciones que se encuentren edificadas en el mismo, de los frutos y de las accesiones que el mismo tenga al momento de dictarse la resolución correspondiente dentro del presente juicio.

c).-El pago de los daños y perjuicios que desde el tiempo en el que la parte demandada lo ha estado poseyendo en forma dolosa y de mala fe, hasta la total conclusión del presente juicio se pudieran haber causado en perjuicio de la suscrita.

d).-El pago de gastos y costas que el presente juicio llegue a originar en contra del peculio de a suscrita, hasta la total conclusión y ejecución del mismo.

Ahora bien, en el caso de que por las características propias del bien inmueble motivo del presente juicio, así como por la forma y el estado en el que este actualmente se encuentre, física o jurídicamente resultara imposible llevar a cabo la subdivisión del mismo en forma equitativa, la suscrita, desde este momento, me permito proponer a mi contraparte y someter a su consideración y amplio criterio al respecto, cualquiera de las siguientes propuestas de solución sin importar el orden en el que a continuación se señalan.

1.-Que se lleve a cabo la venta del bien inmueble motivo del presente juicio y que el producto que resulte de dicha enajenación, sea entregado en partes iguales, tanto a la suscrita, así como a la parte demandada; y/o,

2.-Que tomando en cuenta que actualmente dentro de dicho bien inmueble, se encuentra construida una casa habitación en la que actualmente habita la parte demandada, esta le pague a la suscrita el valor correspondiente al 50% (cincuenta por ciento) de dicho bien inmueble, previo Avalúo Pericial realizado por un Perito especializado en la materia, y esta pueda seguir ocupando libremente el 100% (cien por ciento) de la superficie total del mismo.

Segundo. El diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno (previa prevención debidamente cumplimentada), se admitió a trámite el presente asunto, ordenando el emplazamiento de la parte demandada, mismo que aconteció el día doce de agosto de dos mil veintiuno.



Tercero. Mediante escrito presentado el veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, compareció la demandada a contestar la demanda instaurada en su contra, a lo cual la parte actora desahogó la vista correspondiente.

Posteriormente, mediante proveído dictado el dieciocho de del año próximo pasado, se abrió el juicio a la etapa de pruebas; finalmente el siete de diciembre del mencionado año, se citó a las partes a oír sentencia, misma que se pronuncia llegado el momento bajo el tenor siguiente.

Considerando.

Primero. Competencia. Este órgano jurisdiccional es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 100, 101 y 102 de la Constitución Política local; dado a que el poder judicial es el órgano encargado de la impartición de la justicia.

Asimismo, este juzgado es competente por razón de la materia con base al artículo 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, por ejercerse una acción civil de las conocidas como reales, y comprenderse el inmueble cuya división de copropiedad se pretende en este distrito judicial, además fundamenta el conocimiento del negocio por razón

del grado y cuantía en relación con el diverso 35 de dicha legislación.

Por cuanto hace al territorio, también se es competente pues como se dijo, en el ejercicio de una acción real, lo será el juez donde se ubique la cosa, atento la fracción III, del artículo 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en el caso se encuentra situada en un ejido de esta ciudad, el cual se encuentra dentro de este primer distrito Judicial, de conformidad con lo previsto por el artículo 10 de la ley orgánica en comento.

Segundo. Tramitación. Es procedente la substanciación del juicio en la vía propuesta de conformidad con la fracción VI del artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, pues en la especie se pretende la disolución de una copropiedad; precisando que la fracción en cita reglamenta la figura del condominio, sin embargo la misma tiene su origen en la copropiedad, entendiéndose que los asuntos que versen sobre bienes comunes se deberán tramitar en la vía sumaria.

Tercero. Legitimación. Las partes de la presente contienda cuentan con legitimación ad causam al ser copropietarios del bien inmueble ubicado en calle Manuel González Hijo (15), esquina con Baja California, número 300 del fraccionamiento San José de esta ciudad.



Cuarto. Fijación del debate (Litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda y el ocurso de contestación.

La actora dijo ser copropietario junto con la demandada respecto a un bien inmueble compuesto por una superficie total de 200.00 M2 (doscientos metros cuadrados), el cual se encuentra ubicado en las calles Manuel González hijo (15), esquina con Baja California, Número 300, Fraccionamiento San José, Código Postal 87040, del plano oficial de esta ciudad, mismo que se integra con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 10.00 metros lineales, con Calle Baja California; Al Sur, en 10.00 metros lineales, con propiedad privada; Al Este, en 20.00 metros lineales con propiedad privada; y Al Oeste, en 20.00 metros lineales, con Calle Manuel González.

Refirió haber adquirido la copropiedad mediante un contrato de donación celebrado a su favor y de la demandada.

Por otro lado manifestó que la demandada tenía la posesión del bien; y, solicitó que se enajenara el bien y se dividiera en partes iguales o se le pagara el cincuenta por ciento del valor del predio y que la demandada tuviera la totalidad del mismo.

Por su parte, la demandada dijo que si bien habitaba en el bien inmueble, la actora no tenía prohibición alguna para tener acceso al bien inmueble, con la limitación de un espacio íntimo en el cual duerme.

Quinto. Estudio. Ahora bien, corresponde analizar la procedencia de la acción de extinción de copropiedad incoada por la enjuiciante.

Tomando en consideración que los artículos 849 y 881 fracción I, del Código Civil, disponen que los copropietarios no pueden ser obligados a mantener un bien indiviso, y que la copropiedad cesa por la división del bien común; es menester analizar entonces la satisfacción natural de los dos elementos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales son:

- a) La existencia de copropiedad respecto de una cosa o derecho; y,
- b) Que esa cosa o derecho admita cómoda división, o bien si no la admite se convenga la adjudicación a alguno de los copropietarios o se proceda a su venta.

Respecto del primer elemento, consistente en la existencia de la copropiedad, los actores lo acreditan en forma plena y palmaria con la documental pública consistente en copia certificada respecto al primer testimonio de la escritura pública mil ciento diez, volumen Trigésimo Segundo de fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y tres, realizada ante la fe de la Notaría Pública 215 con ejercicio en esta ciudad.



A la cual se le gradúa de valor probatorio pleno conforme lo establece el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En cuanto al segundo elemento, consistente en que la cosa o derecho admita cómoda división, o bien si no la admite se convenga la adjudicación a alguno de los copropietarios o se proceda a su venta.

Debe decirse que con independencia a no haberse probado que el bien inmueble admita cómoda división ó no, es de tenerse por satisfecho el segundo de los elementos, ante **la simple voluntad de uno de los copropietarios de no permanecer en la indivisión** - como así lo expresó en sus pretensiones demandadas la accionante -, pues lo contrario implicaría obligar a los copropietarios a permanecer en la indivisión, lo que contraviene el espíritu de la norma.

Sobre dicho elemento, el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito, se pronunció en la tesis con número de registro 172591.

CÓMODA DIVISIÓN. LA ACCIÓN DIVISORIA PROCEDE CON INDEPENDENCIA DE QUE EL BIEN INMUEBLE LA ADMITA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación de los artículos 848, 849 y 850 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas se colige que los elementos de la acción divisoria o comunni dividundo son: a) la existencia de la copropiedad; b) la intención expresa de cuando menos uno de los copropietarios de no querer permanecer en la indivisión; y, c) que el dominio sea divisible de acuerdo con la ley y con la naturaleza de la cosa; puesto que son los dos primeros preceptos los que contienen los elementos referidos, en tanto que el último sólo dispone la conducta

que ha de observarse en los supuestos que ahí se indican, esto es, si el dominio no es divisible o no admite cómoda división y los participantes no convienen en que sea adjudicado a alguno de ellos, deberá procederse a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados; sin que pueda arribarse a la conclusión de que estos últimos aspectos formen parte de la acción intentada, porque sería agregar un elemento a la acción divisoria que el propio legislador no estableció. Por tanto, la acción procede con independencia de que el bien inmueble admita o no cómoda división, pues lo contrario implicaría obligar a los copropietarios a permanecer en la indivisión, lo que contraviene el espíritu de la norma. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Por lo que analizados y ponderados los documentos accionarios exhibidos, se determina en apariencia la procedencia de la acción de división de copropiedad.

Así se considera, pues, se acreditó que la autora del juicio es copropietaria del bien inmueble a dividir y que su voluntad es dividir la copropiedad que mantiene con la demandada, ello a reserva del estudio de la defensa opuesta por ésta última.

La C. ***** , al producir contestación si bien no opuso excepciones, propuso que se dividiera el bien inmueble, siempre y cuando fuera posible, pues en el habitaba su abuela y madre, de quienes se hace cargo.

Sin embargo no fue ofrecida probanza alguna para acreditar si el bien inmueble admitía cómoda división o no, por tanto se deja a salvo el derecho de las partes para llegar a un acuerdo respecto a la división del predio, si así lo quisieren.



Por último y en razón de que la demandada ***** , tiene la posesión del predio sin pagar renta en favor de los diversos copropietarios, se le exime de pedir a los copropietarios del derecho consagrado en el numeral 854 del Código Civil del Estado, pues se considera compensado todo gasto que pudiera requerir por la conservación del bien común, por el aprovechamiento del mismo.

Sin que la parte actora haya demostrado en autos algún daño contra el predio a dividir, ni tampoco perjuicio que le cause la no posesión del mismo.

Sexto. Determinación. Encontrándose acreditada la acción incoada, al haberse justificado la copropiedad de las partes de la presente contienda y la voluntad de la actora de dividir el bien proindiviso, deberá declararse la procedencia de la acción de división de copropiedad, debiéndose llevar a cabo en ejecución de este fallo culminatorio y una vez que el mismo goce de firmeza legal, la división física del inmueble ubicado en calle Manuel González Hijo (15), esquina con Baja California, número 300 del fraccionamiento San José de esta ciudad.; o en su defecto si esto no fuere posible, por no admitirla, proceder a su remate, repartiéndose lo obtenido conforme al porcentaje (partes iguales) que le corresponde a

cada uno de los condueños aquí pleitistas, pudiendo cualquiera de las partes indemnizar a la otra por la porción que no le corresponde, es decir, pagar el cincuenta por ciento de la otra copropietaria.

Por lo expuesto y fundado, **se resuelve:**

Primero. Se declara procedente y fundada la acción de división de copropiedad promovida por ***** , en contra de *****

Segundo. Se declara que ha cesado la copropiedad que las partes ostentaban respecto del bien descrito en la parte considerativa de este fallo.

Tercero. En vía de ejecución de sentencia, deberá ejecutarse la misma, a fin de que, en los términos establecidos en la parte final del último considerando de este fallo, se proceda a dividir físicamente el bien inmueble; o en su defecto si esto no fuere posible, por no admitirla, proceder a su remate, repartiéndose lo obtenido conforme al porcentaje que en partes iguales corresponde a los copropietarios, pudiendo cualquiera de las partes indemnizar a la otra por la parte que no le corresponde, es decir, pagar el cincuenta por ciento de la otra copropietaria.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de



Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGCL/L'AMM/L'FCL. Exp.1093/2020

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

El Licenciado(a) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (02/2022) dictada el (MIÉRCOLES, 5 DE ENERO DE 2022) por el JUEZ, constante de 11 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 suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.