



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NUMERO 307 (TRESCIENTOS SIETE).

Altamira, Tamaulipas, a (19) diecinueve de Octubre de dos mil veintitrés (2023).

V I S T O S para resolver los autos del expediente número 00352/2020 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Disolución de Copropiedad, **promovido por *******, **en contra de *******.

RESULTANDO

PRIMERO. Por escrito presentado el diecinueve de Agosto de dos mil veintitrés comparece ante este Juzgado ***** promoviendo Juicio Sumario Civil sobre División de Copropiedad, en contra de ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones:

A) *La disolución de la copropiedad o condominio, y como consecuencia la venta judicial del inmueble adjudicado a la suscrita y al demandado en partes iguales que se encuentra ubicado en ***** , mismo que el demandado tiene en posesión y del cual soy copropietaria, por virtud de adjudicación por juicio sucesorio, inmueble identificado como FINCA NUMERO ***** DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 18.89 m. con lote 4; AL SUR en 16.60 m, con la fracción del lote 3; AL ESTE en 10.93 m. Con Avenida Faja de Oro; AL OESTE en 10.00 m. con la fracción B del lote 3, el cual no es susceptible de dividir en partes iguales.*

B) *Se ordene en sentencia la desocupación del inmueble para efecto de que se pueda vender.*

C) *Se ordene el pago del 50% que me corresponde de la cantidad que resulte de la venta del inmueble que refiero en el inciso que antecede y en virtud del cual soy copropietaria.*

D) El pago del 50% del valor rentable a juicio de peritos, a partir de la fecha en que se nos adjudico el inmueble mencionado y que ha estado en posesión del demandado

E) El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio.

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso exhibiendo los documentos que son el fundamento de su acción.

SEGUNDO. Este Juzgado por auto del veinte de Agosto de dos mil veinte da entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose emplazar y correr traslado a la parte demandada, haciéndole saber que se le concede el término de diez días para que produjera su contestación si para ello tuvieren excepciones legales que hacer valer.- Consta en autos que el once de Septiembre de dos mil veinte se emplaza en forma personal a ********* con los resultados visibles en autos, quien otorga contestación a la demanda por auto del veintinueve de Septiembre de dos mil veinte, respecto a la cual la parte actora desahoga vista por auto del seis de Octubre del mismo año.- Consta que el veintitrés de Noviembre de dos mil veinte, se abre el juicio a prueba por el término de veinte días comunes a las partes divididos en dos periodos de diez días, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar pruebas, asentándose por la Secretaría de este Juzgado su inicio y conclusión.- Por auto de cinco de Octubre de dos mil veintitrés se cita a las partes a oír sentencia, misma que se provee en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado es competente para resolver del presente JUICIO SUMARIO CIVIL, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 102 de la Constitución Política del Estado libre y soberano de Tamaulipas, 2°,4°, 172, 173, 184 frac. I, 192, 195 del Código de

Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1,2,3 frac. II, 4 frac. I., 38, 47 frac. I de la Ley Orgánica del Poder Judicial

SEGUNDO. La vía elegida por la actora para ejercitar su acción es la correcta, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

TERCERO. En el presente caso comparece ***** promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Disolución de Copropiedad, en contra de ***** , de quienes reclama las prestaciones que ya se precisaron en el Resultando Primero de este fallo, fundándose para ello en los siguientes hechos que refiere en su promoción inicial y que por economía procesal, se tienen por reproducidos como si a la letra se insertase.

Por su lado, ***** al producir su contestación niega la procedencia de las prestaciones reclamadas, fundándose para ello en los hechos que refieren y que por economía procesal se tienen por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertaran, oponiendo excepciones las que señalan y que se estudiarán más adelante en los términos expuestos.

CUARTO. El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que ***al pronunciarse Sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el Juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes.*** En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que ***el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que***

sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.

■ Bajo este marco legal, y a efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción, la **PARTE ACTORA** ofrece los siguientes medios probatorios:

I. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en copia certificada por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas de la escritura número *********, volumen ********* de veintiuno de Mayo de mil novecientos noventa y uno, levantada ante la fe del Licenciado ********* Notario Público número ********* en Tampico, Tamaulipas, que contiene CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por ********* y ********* y *********.- Visible de foja 4 a 9.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

II. DOCUMENTAL PÚBLICA. Copias certificadas del expediente número ********* emitidas por el Juez Tercero Familiar de Primera Instancia en Altamira, Tamaulipas, relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a Bienes de ********* y *********, denunciado por *********.- Visible de foja 10 a 17.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

III. DOCUMENTAL PÚBLICA. Copias certificadas del expediente número ********* emitidas por el Juez Segundo Civil de Primera Instancia en Altamira, Tamaulipas, relativo a Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación Judicial a *********, promovido por *********.- Visibles de foja 18 a 25.- Documental a la que se concede valor probatorio

pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

IV. CONFESIONAL a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga como se desprende de la constancia visible a foja 179.

V. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga como se desprende de la constancia visible a foja 179.

VI. PRESUNCIONAL. En sus dos aspectos, legal y humano en cuanto beneficie los intereses de la actora.- Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 392 concatenado con lo que establece el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que se acredita lo vertido de la misma en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.

- Por su parte, ***** ofrece los siguientes medios de prueba:

I. INSPECCIÓN JUDICIAL. Que se lleva a cabo por la Secretaria de Acuerdos del despacho el veintidós de Abril de dos mil veintidós en el inmueble ubicado en ***** como se desprende la constancia visible a foja 193, y que se desarrolló conforme los puntos a, b, c y e; haciéndose constar lo siguiente:

Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles para tener por acreditado lo vertido de la misma, constando imágenes de su desarrollo a foja 197.

II. PERICIAL. A cargo del INGENIERO ***** , quien acepta el cargo conferido por auto del siete de Diciembre de dos mil veinte, y rinde su peritaje el once de Enero de dos mil veintiuno, previa ampliación del término concedido para ello, agregado de foja 142 a 150, determinando lo siguiente respecto a los puntos controvertidos:

En virtud de que el perito designado por la parte actora es omiso en aceptar el cargo conferido dentro del término concedido para ello, este Tribunal por auto del nueve de Marzo de dos mil veintiuno designa en su rebeldía al ARQUITECTO *****, a quien se le notifica tal designación el doce de Marzo del mismo año, y previa aceptación de cargo el veintidós del referido mes y año, rinde el peritaje solicitado el catorce de Abril de dos mil veintiuno visible de foja 184 a 191, concluyendo lo siguiente respecto a los puntos controvertidos:

Peritajes a los que se otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, al observarse debidamente fundados ante un estudio profundo, diligente y objetivo del problema planteado, con los cuales se acredita que el inmueble controvertido NO PERMITE CÓMODA DIVISIÓN; asimismo señalar como valor comercial del mismo la cantidad de \$1,850,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

III. CONFESIONAL a cargo de ***.** Desahogada el veintiséis de Septiembre de dos mil veintitrés como se desprende de la constancia visible a foja 236 y 237, en los siguientes términos:

- 1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED OCUPA O HABITA POR SÍ O POR MEDIO DE SUS CAUSAHABIENTES, PARTE DEL INMUEBLE UBICADO EN *****, CONTESTÓ: NO, YO NO VIVO AHÍ, MI DOMICILIO ES COMO EL DE LA CREDENCIAL QUE ESTOY PRESENTANDO.
- 4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE TIENE LIBRE USO DEL INMUEBLE UBICADO EN*****, CONTESTÓ: NO.

Probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 306, 392, 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en cuanto beneficie los intereses del oferente.

IV. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga por causas imputables a la absolvente, como se desprende la constancia del quince de Agosto de dos mil veintitrés visible a foja 204.

V. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. Consistente en aquéllas presunciones que se deriven de los hechos que ocupan la litis.- Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 392 concatenado con lo que establece el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que se acredita lo vertido de la misma en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.

VI. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Consistentes en todas y cada una de las actuaciones que integran el presente juicio.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos del artículo 325 fracción VIII y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

QUINTO. ANÁLISIS DE LA ACCIÓN. Dispone el artículo 848 del Código Civil vigente en la Entidad, que: ***“Hay copropiedad cuando un bien pertenece pro indiviso a varias personas.”***, y el diverso 849 del mismo ordenamiento, señala: ***“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.”***, de igual manera conviene enunciar el siguiente criterio jurisprudencial: **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).¹

*“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 el caso de estudio, tenemos que la promovente reclama la disolución de la copropiedad que tiene con el demandado respecto del bien ubicado en ***** , IDENTIFICADO COMO FINCA NUMERO ***** DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, QUE TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 18.89 M. CON LOTE 4; AL SUR EN 16.60 M, CON LA FRACCIÓN DEL LOTE

¹Registro digital: 169912

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 4/2008

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008, página 121

Tipo: Jurisprudencia

3; AL ESTE EN 10.93 M. CON AVENIDA FAJA DE ORO; AL OESTE EN 10.00 M. CON LA FRACCIÓN B DEL LOTE 3; y en virtud de que éste no resulta cómodamente divisible, se ordene la venta de dicho bien.

Ahora bien, con vista a las pruebas ofertadas encontramos acreditados los elementos de la acción, pues con la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en copias certificadas del expediente número ***** emitidas por el Juez Tercero Familiar de Primera Instancia en Altamira, Tamaulipas, relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a Bienes de ***** y ***** , denunciado por ***** , visibles de foja 10 a 17, adminiculadas con copia certificada por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas de la escritura número ***** , volumen ***** , de veintiuno de Mayo de mil novecientos noventa y uno, levantada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** en Tampico, Tamaulipas, que contiene CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por ***** y ***** y ***** ; se encuentra justificada la copropiedad de los litigantes respecto del bien inmueble identificado ***** , IDENTIFICADO COMO FINCA NUMERO ***** DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, QUE TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 18.89 M. CON LOTE 4; AL SUR EN 16.60 M, CON LA FRACCIÓN DEL LOTE 3; AL ESTE EN 10.93 M. CON AVENIDA FAJA DE ORO; AL OESTE EN 10.00 M. CON LA FRACCIÓN B DEL LOTE 3, pues de las mismas se desprende que virtud del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de ***** y ***** , el referido inmueble se adjudica en partes iguales a favor de ***** y ***** , de igual manera se corrobora la propiedad que de dicho bien asistía al de cujus *****

Por otro lado, tenemos que la actora manifiesta su voluntad de no permanecer en copropiedad y es su deseo se proceda a la venta del inmueble controvertido por no ser cómodamente divisible entre los copropietarios; manifestaciones que conforme al artículo 849 del

Código Civil vigente en la Entidad son suficientes para ejercitar la presente acción, tal y como además lo orienta el siguiente criterio:

DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, ACCIÓN DE. PROCEDE INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL PREDIO ADMITA O NO CÓMODA DIVISIÓN.² *Es incorrecto hacer depender la disolución de una copropiedad, de la circunstancia de que el inmueble relativo acepte o no cómoda división. En efecto, el objeto de la acción de división de la copropiedad es variable, según la naturaleza de la cosa común. Si ésta puede dividirse y su división no es incómoda, mediante la acción se obtiene que la cosa se divida materialmente entre los copropietarios, de modo que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en exclusiva una porción determinada, y al respecto el artículo 523 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala la forma en que debe hacerse la partición, en caso de que la sentencia no dé las bases para ello. En cambio, si la cosa no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenar la cosa y dividir su precio entre los interesados. Por consiguiente, dicha acción prospera con independencia de que el predio admita o no cómoda división, variando únicamente sus efectos, y lo contrario implicaría obligar a los condueños a permanecer en estado de indivisión, con infracción del artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

Conforme a lo anterior, encontramos debidamente acreditado el hecho de que el bien inmueble sujeto al presente litigio no es cómodamente divisible, tal y como se obtiene de la prueba PERICIAL desahogada a cargo del ARQUITECTO ***** y ARQUITECTO ***** , quienes coinciden en manifestar que NO ES POSIBLE REALIZAR UNA CÓMODA DIVISIÓN FÍSICA DEL BIEN INMUEBLE, así como que el valor comercial del mismo lo es la cantidad de \$1,850,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

SEXTO. EXCEPCIONES.

2 Registro digital: 179923
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.8o.C.266 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Diciembre de 2004, página 1336
Tipo: Aislada

A efecto de desvirtuar la acción ejercitada, ***** opone las siguientes excepciones:

I. EXCEPCIÓN DE FALTA DE DOCUMENTO BASAL.

Consistente en que el Actor no acompaña a su demanda el documento base de la acción ejercitada para disolver un régimen de copropiedad, el cual consistiría precisamente en el título de propiedad constante en escritura pública debidamente registrado en el Instituto Catastral y Registral, el cual es la única forma legal de acreditar la propiedad de un inmueble o para el caso la copropiedad sobre el mismo de acuerdo con el artículo 1653 del Código Civil.

Excepción que resulta ineficaz, tomando en consideración que si bien no se ha exhibido escritura pública registrada ante autoridad catastral y registral, se estima que la promovente a justificado fehacientemente la copropiedad entre los contendientes a través de las copias certificadas del expediente número ***** emitidas por el Juez Tercero Familiar de Primera Instancia en Altamira, Tamaulipas, relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a Bienes de ***** y *****; pues éstas contienen la resolución emitida en la cuarta sección la cual resuelve el juicio sucesorio en lo principal, teniendo fuerza de autoridad, es decir carácter de definitiva, cosa juzgada formal; la cual resulta idónea para la acreditación de la copropiedad que la promovente pretende disolver, aunado a que con diversa documental consistente en copia certificada por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas de la escritura número tres mil trescientos sesenta y dos, volumen octogésimo segundo, de veintiuno de Mayo de mil novecientos noventa y uno, levantada ante la fe del Licenciado Ignacio Morales Perales, Notario Público número 4 en Tampico, Tamaulipas, que contiene CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por ***** y ***** y ***** queda de manifiesto que el inmueble motivo de adjudicación aquí

controvertido ubicado en ***** , IDENTIFICADO COMO FINCA NUMERO ***** DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, CON UNA SUPERFICIE DE: 186.65 METROS CUADRADOS; CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 18.89 M. CON LOTE 4; AL SUR EN 16.60 M, CON LA FRACCIÓN DEL LOTE 3; AL ESTE EN 10.93 M. CON AVENIDA FAJA DE ORO; AL OESTE EN 10.00 M. CON LA FRACCIÓN B DEL LOTE 3, pertenecía a la esfera patrimonial del de cujus *****; consecuentemente al no existir probanza que desvirtúe el contenido de dichas documentales, a través de la que el demandado justifique la procedencia de la presente excepción, es claro que tal determinación alcanzó firmeza de adjudicación del inmueble mencionado, ingresando al patrimonio de los contendientes. Sirviendo como orientación el siguiente criterio: **SUCESIONES. SOLO LA SENTENCIA DE ADJUDICACION TIENE EL CARACTER DE DEFINITIVA PARA LOS EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO DIRECTO.**³ *“La Suprema Corte de Justicia ha sostenido el criterio de que las sentencias que se pronuncien en las diversas etapas de un juicio sucesorio, con excepción de la que se refiere a la adjudicación de los bienes, no son definitivas para los efectos del amparo, porque no resuelven el juicio sucesorio en lo principal.”*

II. EXCEPCIÓN DE ANTICIPACIÓN DE LA ACCIÓN.

Excepción que se invoca en relación a las prestaciones marcadas con las letras b) y c) de la demanda que se contesta, y que se hace consistir en el hecho de que aún admitiendo sin conceder que la contraparte acreditara la existencia de propiedad, resulta anticipado que solicite la venta judicial sin haber demostrado en juicio la imposibilidad de practicar cómoda división del bien inmueble materia del juicio.

³Registro digital: 240224

Instancia: Tercera Sala

Séptima Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 187-192, Cuarta Parte, página 231

Tipo: Jurisprudencia

Excepción que es fundada pero resulta inoperante, tomando en consideración que si bien la actora no ofrece probanza que pruebe que el inmueble en copropiedad no admite cómoda división, ha quedado justificado fehacientemente que en efecto el inmueble materia del controvertido no la admite, pues los peritos ARQUITECTO ***** y ARQUITECTO ***** son coincidentes en manifestar el bien no contiene la superficie mínima para que sea susceptible de subdivisión.

III. EXCEPCIÓN DE FALTA DE DERECHO. *Consistente en que la sola circunstancia de que uno de los copropietarios del bien común haga uso de éste, no genera la obligación de compensar económicamente a los demás condueños por ese uso, pues como la parte alícuota no se define en un parte concreta o específica de la cosa, la ley reconoce a todos ellos igual derecho a servirse de la totalidad de la cosa común, y el ejercicio de ese derecho no genera deber de compensación económica a los demás, sino solamente el de subordinarse a los intereses de la comunidad.*

Excepción que resulta procedente, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 853 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, que enuncia: *“Cada partícipe podrá servirse del bien común, siempre que lo haga conforme a su destino y no perjudique el interés de los copropietarios, ni les restrinja su derecho de usarlo.”*; virtud de ello, es que el uso de uno de los copropietarios sobre el bien común, no genera la obligación de compensar económicamente a los demás condueños por ese uso, pues la parte alícuota no se encuentra definida en forma concreta o específica de la cosa, por tanto es que la ley reconoce a todos los copropietarios igual derecho de servirse de la totalidad del bien común, sin que el ejercicio de tal derecho genere alguna compensación económica a los demás, sino únicamente subordinarse a los intereses de dicha comunidad; por otro lado, cabe resaltar que en autos no se encuentra justificado que el demandado

haya impedido a la promovente el ejercicio del derecho de uso o aprovechamiento del bien controvertido, o que mediante conductas se estorbe o imposibilite el uso o aprovechamiento del mismo, alterando el consentimiento de la actora, pues sería el único motivo por el cual podría generarse la obligación de compensación económica por concepto de los daños y perjuicios causados, los que además deben constar justificados. Sirviendo de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial: **COPROPIEDAD. EL USO QUE UNO DE LOS CONDUEÑOS HACE DE LA COSA COMÚN NO GENERA POR SÍ SOLO OBLIGACIÓN DE RESARCIR A LOS DEMÁS PARTÍCIPES, SINO SÓLO CUANDO SE CAUSEN DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES LEGALES IMPUESTAS CON MOTIVO DE LA COMUNIDAD.**⁴ *“De los artículos 938 a 973, y 2104 del Código Civil para el Distrito Federal, así como 961 a 974, y 1412 del Código Civil del Estado de Jalisco, deriva que la sola circunstancia de que uno de los copropietarios del bien común haga uso de éste, no genera la obligación de compensar económicamente a los demás condueños por ese uso, pues como la parte alícuota no se define en una parte concreta o específica de la cosa, la ley reconoce a todos ellos igual derecho a servirse de la totalidad de la cosa común, y el ejercicio de ese derecho no genera deber de compensación económica a los demás, sino solamente el de subordinarse a los intereses de la comunidad. En esa virtud, sólo si llega a demostrarse que el condueño que usa o aprovecha la cosa común ha impedido a otro condueño el ejercicio de ese derecho, mediante conductas dirigidas a estorbar o imposibilitar el uso o aprovechamiento de la cosa; o bien, que la altera sin consentimiento de los demás, o le da un uso distinto a su destino o contraviene el interés de la comunidad, en tales casos sí podría generarse la obligación de resarcir o compensar económicamente a los demás copropietarios, en concepto de daños y perjuicios por el incumplimiento a tales obligaciones legales.”*

IV. EXCEPCIÓN DE FALTA DE DERECHO. Consistente en

4Registro digital: 2016312

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 2/2018 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 52, Marzo de 2018, Tomo I, página 904

Tipo: Jurisprudencia

que no puede existir condena al pago de gastos y costas en acciones declarativas conforme al numeral 131 del Código de Procedimientos Civiles si las partes no se han conducido de mala fe; y cabe referir que el de la voz no he dado motivo a este juicio con acción u omisión que se me sea recriminable, sino que la disolución de la copropiedad es un derecho que el legislador concedió en favor de todos los copropietarios, sin que esto signifique un obrar indebido por parte de alguno de ellos.

Excepción que resulta ineficaz dado que contrario a lo que afirma el demandado, la presente acción es notoriamente una acción de condena y no una acción declarativa, puesto que se controvierte la propiedad sobre una parte alcuota del bien común, ya que si bien la legislación concede el derecho a los condueños la disolución de la copropiedad, se presume que la actora se vio obligada a instar la actividad jurisdiccional para poder obtener el reconocimiento y efectividad de su derecho, haciéndose hincapié que la acción de condena tiene lugar cuando una parte frente a otra, pretende se le reconozca la existencia de un derecho, quede obligada él y lo satisfaga, o quede sujeta a las consecuencias del incumplimiento de una obligación y se imponga la consecuente responsabilidad; consecuentemente, partiendo de lo previsto por el numeral 129 y 130 de la Ley Adjetiva Civil, resulta procedente efectuar condena en gastos y costas. Teniendo orientación lo anterior en el siguiente criterio: **ACCION DE DIVISION DE COSA COMUN. ES DE CONDENAS.**⁵ *“La división de cosa común es una acción de condena en términos del artículo 187 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y no una acción declarativa. Sería declarativa si estuviese en disputa la existencia de la copropiedad y se pretendiera una resolución sobre el*

⁵Registro digital: 224318

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990, página 42

Tipo: Aislada

particular; pero este criterio no es aplicable en casos en que se controvierta el cambio de la propiedad sobre la parte alícuota o proporcional de un bien inmueble determinado, pues en esta hipótesis se resolverá condenando a la división, o, en caso de que sea indivisible al remate del bien. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.”

SÉPTIMO. Ante al haberse justificado los elementos necesarios para la procedencia de la acción, tomando en consideración asimismo la parcial procedencia de las excepciones opuestas, este Juzgador concluye que **HA PROCEDIDO PARCIALMENTE** el Juicio Sumario Civil sobre Disolución de Copropiedad, **promovido por *******, **en contra de *******, consecuentemente, ante la manifestación de voluntad de la actora de no continuar en la indivisión del bien común, y al quedar demostrado que no es cómodamente divisible el bien inmueble ubicado en *********, IDENTIFICADO COMO FINCA NUMERO ********* DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, CON UNA SUPERFICIE DE: 186.65 METROS CUADRADOS; CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 18.89 M. CON LOTE 4; AL SUR EN 16.60 M, CON LA FRACCIÓN DEL LOTE 3; AL ESTE EN 10.93 M. CON AVENIDA FAJA DE ORO; AL OESTE EN 10.00 M. CON LA FRACCIÓN B DEL LOTE 3, y que no se propuso la adjudicación del mismo a alguno de los copropietarios, de conformidad con el artículo 850 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas **procédase a la venta del citado inmueble por el monto cuyo valor comercial corresponda al momento de su venta, en la inteligencia que en año dos mil veintiuno su valor correspondía a la cantidad de \$1,850,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.),** hecho ésto, el producto obtenido deberá repartirse en forma equitativa entre sus copropietarios, en el entendido que los condueños se encuentran obligados a permanecer en estado de indivisión hasta en tanto cese la copropiedad por enajenación del bien.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 858 y 879 del

Código Civil para el Estado de Tamaulipas, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, **hágase saber a los copropietarios la preferencia que les asiste respecto de la venta del inmueble señalado en el párrafo anterior, a fin de que dentro de los ocho días siguientes manifiesten si es su deseo hacer efectivo su derecho del tanto, en el entendido que éste se perderá al transcurrir el término concedido.**

Asimismo, en atención a lo previsto por el artículo 853, 854, 855 y 856 del ordenamiento multicitado, en virtud de la venta ordenada del inmueble en copropiedad, y tomando en consideración que existe el interés de los copropietarios de percibir los provechos que el bien en común reporte así la obligación de pagar las contribuciones que éste genere, una vez que el presente fallo se encuentre ejecutoriado, **requiérase a los copropietarios a fin de que dentro del término de tres días designen un administrador, apercibidos que de no hacerlo este tribunal lo designará en su rebeldía; lo anterior con orientación en el siguiente criterio: COPROPIEDAD, ACCIÓN DE CÓMODA DIVISIÓN. SI EL BIEN AÚN NO SE HA DIVIDIDO MATERIALMENTE O VENDIDO EL JUEZ, AL RESOLVER SOBRE EL EJERCICIO DE AQUÉLLA, ESTÁ EN APTITUD DE NOMBRAR AL ADMINISTRADOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**⁶ *Aun cuando el artículo 975 del anterior Código Civil del Estado de Jalisco previene que los copropietarios podrán nombrar un administrador mientras permanezcan en la indivisión, lo que se hará por mayoría de votos calculada conjuntamente por personas e intereses o, en su defecto por el Juez, una interpretación no restrictiva permite concluir que hasta en tanto no sea dividido materialmente o se venda el bien, se está en aptitud de que se proceda al nombramiento de un administrador, habida cuenta que el condueño que tuviera la posesión podría continuar en ella en*

6 Registro digital: 183313

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: III.5o.C.52 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Septiembre de 2003, página 1361

Tipo: Aislada

perjuicio de los demás; máxime que el interés de los copropietarios persiste porque todavía tienen el derecho a percibir los provechos que el bien reporte y la obligación de pagar las contribuciones generadas, así como la necesidad de que los actos naturales de la administración los lleve a cabo una sola persona que responda de ellos. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Por lo que hace a la prestación reclamada en el inciso c) relativa al pago del valor rentable del bien común, no ha lugar a decretar condena en virtud de lo expuesto en el considerando sexto fracción III, absolviéndose a la parte demandada al pago de dicho concepto.

En virtud de la procedencia de la acción y las consideraciones adoptadas en el considerando sexto fracción IV, con fundamento en lo previsto por el artículo 129 y 130 del Código Adjetivo Civil vigente, se le condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas erogados en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 4º, 23, 30, 68, 112, 113, 470 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, 848 a 884, y demás relativos del Código Civil del Estado, se:

RESUELVE

PRIMERO. HA PROCEDIDO PARCIALMENTE el Juicio Sumario Civil sobre Disolución de Copropiedad, **promovido por *******, **en contra de *****.**

SEGUNDO. Ante la manifestación de voluntad de la actora de no continuar en la indivisión del bien común, y al quedar demostrado que no es cómodamente divisible el bien inmueble ubicado en *********, IDENTIFICADO COMO FINCA NUMERO ********* DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, CON UNA SUPERFICIE DE: 186.65 METROS CUADRADOS; CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 18.89 M. CON LOTE 4; AL SUR EN 16.60 M, CON LA FRACCIÓN DEL LOTE 3; AL ESTE EN 10.93 M. CON AVENIDA FAJA

DE ORO; AL OESTE EN 10.00 M. CON LA FRACCIÓN B DEL LOTE 3, y que no se propuso la adjudicación del mismo a alguno de los copropietarios, de conformidad con el artículo 850 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas procédase a la venta del citado inmueble por el monto cuyo valor comercial corresponda al momento de su venta, en la inteligencia que en año dos mil veintiuno su valor correspondía a la cantidad de \$1,850,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), hecho ésto, el producto obtenido deberá repartirse en forma equitativa entre sus copropietarios, en el entendido que los condueños se encuentran obligados a permanecer en estado de indivisión hasta en tanto cese la copropiedad por enajenación del bien.

TERCERO. De conformidad con el artículo 858 y 879 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, **hágase saber a los copropietarios la preferencia que les asiste respecto de la venta del inmueble señalado en el párrafo anterior, a fin de que dentro de los ocho días siguientes manifiesten si es su deseo hacer efectivo su derecho del tanto, en el entendido que éste se perderá al transcurrir el término concedido.**

CUARTO. En atención a lo previsto por el artículo 853, 854, 855 y 856 del ordenamiento multicitado, en virtud de la venta ordenada del inmueble en copropiedad, y tomando en consideración que existe el interés de los copropietarios de percibir los provechos que el bien en común reporte así la obligación de pagar las contribuciones que éste genere, una vez que el presente fallo se encuentre ejecutoriado, **requiérase a los copropietarios a fin de que dentro del término de tres días designen un administrador, apercibidos que de no hacerlo este tribunal lo designará en su rebeldía.**

QUINTO. Por lo expuesto en el considerando séptimo, respecto a la prestación reclamada en el inciso c) relativa al pago del valor rentable del bien común, se absuelve a la parte demandada al pago de dicho concepto.

SEXTO. Por los motivos expuestos en el desenlace del considerando séptimo, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas erogados en primera instancia.

SÉPTIMO. Hágase saber 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resuelve y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con la LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil
del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS.
Secretaria de Acuerdos.

En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste.

MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (307) dictada el (JUEVES, 19 DE OCTUBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de (20) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.