



SENTENCIA NUMERO 49 (CUARENTA Y NUEVE).

Altamira, Tamaulipas, a (14) catorce de Febrero de dos mil veinticuatro (2024).

V I S T O S para resolver los autos del Expediente número 00379/2021 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Disolución de Copropiedad, promovido por *****, *****, *****, *****, *****, y *****, en contra de *****.

RESULTANDO

PRIMERO. Por escrito presentado el veinticuatro de Mayo de dos mil veintiuno comparecen ante este Juzgado *****, *****, *****, *****, *****, y *****, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Disolución de Copropiedad, en contra de *****, de quien reclama las siguientes prestaciones:

A) Que por sentencia firme se ordene la división de la copropiedad entre las partes, existente en los siguientes bienes inmuebles:

*I. Predio urbano con construcción que se identifica como *****.*

*II. Predio urbano sin construcción que se identifica como *****; siendo que dicho predio actualmente se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, como Finca número *****, del municipio de Madero Tamaulipas.*

*III. Predio urbano sin construcción que se identifica como *****; siendo que dicho inmueble actualmente se encuentra inscrito en REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE VERACRUZ, Bajo los siguientes datos de registro: ******

B) El pago de los daños y perjuicios ocasionados por la demandada ante la negativa de disolver de manera voluntaria la

copropiedad que nos une respecto a los bienes inmuebles antes adscrito.

*C) El pago de los frutos o utilidades producidos en la parte alícuota que nos corresponde, por la ocupación que realiza la demandada respecto del predio urbano con construcción que se identifica como *****; predio que se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, Como Finca Número *****, del Municipio de Madero, Tamaulipas siendo que el monto de los frutos civiles reclamados quedarán acreditados debidamente en la secuela del procedimiento.*

D) El pago de los gastos y costas que se originen por 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 veintiséis de Mayo de dos mil veintiuno 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 el uno de Junio de dos mil veintiuno se emplaza en forma personal a ***** con los resultados visibles en autos, quien otorga contestación a la demanda por auto del dieciséis de Junio de dos mil veintiuno, dándose vista a la contraria para que manifieste lo de su derechos, sin que se pronuncie al respecto.- Consta que el dos de Septiembre de dos mil veintiuno, 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 veintitrés de Enero de dos mil

veinticuatro se cita a las partes a oír sentencia, proveyéndose en los términos siguientes:

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

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 ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Disolución de Copropiedad en contra de ***** , de quien 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***

III. PERICIAL EN TOPOGRAFÍA, AGRIMENSURA y VALUACIÓN.

A cargo del INGENIERO *********, quien acepta el cargo conferido por auto del uno de Octubre de dos mil veintiuno, y rinde su peritaje el dos de Mayo de dos mil veintitrés, previa ampliación del término concedido para ello, agregado de foja 112 a 147, determinando lo siguiente respecto a los puntos controvertidos:

Probanza a la que se niega valor probatorio, al no encontrarse integrada debidamente como lo estima el numeral 339 y 340 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

IV. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Consistente en todo lo actuado y que se llegue a actuar en el procedimiento.- 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.

V. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. Consistente en todas aquellas deducciones lógicas y jurídicas a que arribe el juzgador.- 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. DICTAMEN PERICIAL. A cargo del ARQUITECTO *********, quien acepta el cargo conferido por auto del uno de Octubre de dos mil veintiuno, y rinde su peritaje el once de Octubre de dos mil veintiuno, agregado de foja 21 a 48 del cuaderno de pruebas correspondiente, determinando lo siguiente respecto a los puntos controvertidos:

Por su parte, la parte actora designa perito al INGENIERO ***** , quien acepta el cargo conferido el once de Octubre de dos mil veintiuno y rinde el peritaje solicitado en fecha dos de Mayo de dos mil veintidós en curso visible de foja 103 a 109, concluyendo lo siguiente respecto a los puntos controvertidos:

Al quedar de manifiesto que los peritajes son discordantes en cuanto al valor avalúo de cada inmueble, mediante escrito presentado el diecinueve de Enero de dos mil veinticuatro el actor manifiesta su conformidad con el avalúo emitido por el perito de la parte demandada.

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, así como el valor comercial de los inmuebles controvertidos.

II. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en Recibo de pago predial folio ***** a la Tesorería Municipal de la Ciudad de Madero, Tamaulipas en fecha 11 de junio de 2021 del predio, ubicado en ***** , Tamaulipas con clave catastral ***** - Visible a foja 44.- 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. Consistente en Recibo de pago número ***** a la Tesorería Municipal de la Ciudad de Madero, Tamaulipas en fecha 11 de junio de 2021 del predio, ubicado en calle ***** con clave catastral *****.- Visible a foja 45.- 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. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en Recibo de pago predial folio ***** a la Tesorería Municipal de la Ciudad de Madero, Tamaulipas en fecha 11 de junio de 2021 del predio, ubicado en ***** con clave catastral *****.- Visible a foja 46.- 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.

V. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en Manifiesto de propiedad del bien inmueble, ubicado en ***** con clave catastral *****.- Visible a foja 47.- 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.

VI. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en nota de remisión de fecha 06 de diciembre 2019 a nombre de la doctora ***** , expedida por el VIVERO IMAYC, nota del servicio de impermeabilización de la casa ubicada en *****.- Visible a foja 48.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

VII. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en Avalúo inmobiliario de fecha 24 de junio de 2016 del bien inmueble ubicado en ***** , expedido por el ING. *****Z con especialidad en valuación inmobiliaria con cedula profesional No. ***** - Visible de foja 49 a 55.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

VIII. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en requerimiento de limpieza No ***** en fecha 19 de noviembre de 2014 a nombre de la C. ***** signado por el Director de Medio ambiente y Ecología y el Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología.- Visible a foja

56.- 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.

IX. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en Consistente en nota de remisión de fecha 28 de diciembre 2019 a nombre de la doctora *****, expedida por el VIVERO IMAYC, relativo a los mantenimientos que se le han realizado al bien inmueble ubicado en:*****.- Visible a foja 57.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

X. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en presupuesto de impermeabilización de 222 MTS2 de fecha 07 de junio de 2019 sobre el bien inmueble ubicado en *****, signado por*****.- Visible a foja 58 y 59.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

XI. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en Nota de remisión 24 de junio del año 2020, documental que anexe a mi contestación de demanda a fin de comprobar los múltiples gastos realizados por concepto de mantenimiento al bien inmueble ubicado en:*****.- Visible a foja 60.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

XII. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en Comprobante de reparación de equipo, expedido por el Centro de Servicio electrónico.- Visible a foja 62.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

XIII. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en Ticket de venta con folio ***** de fecha 20 de febrero del año 2016, expedido por la empresa SANITARIOS Y MATERIALES DE MADERO, S.A. DE C.V. por la compra de

válvula de control principal de la toma de agua marca Urrea.- Visible a foja 63.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

XIV. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en 7 Recibos de pago de servicios de alcantarillado y agua potable expedido por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del bien inmueble ubicado en:*****.- Visible de foja 64 a 71.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

XV. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en Inspección realizada por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado en el bien inmueble ubicado en:*****.- Visible a foja 72.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

XVI. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en 14 Recibos de pago de servicios de energía eléctrica expedido por la Comisión Federal de Electricidad del bien inmueble ubicado en:*****.- Visibles de foja 73 a 82.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

XVII. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en 22 Recibos de pago de servicio telefónico expedido por TELEFONOS DE MEXICO S.A.B. de C.V. del bien inmueble ubicado en:*****.- Visibles de foja 81 a 107.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

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*

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

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 los promoventes reclaman la disolución de la copropiedad que tienen con la demandada respecto de los siguientes inmuebles:

I. Predio urbano con construcción que se identifica como *****; siendo que dicho predio actualmente se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, como FINCA NÚMERO ***** DEL MUNICIPIO DE MADERO, TAMAULIPAS.

II. Predio urbano sin construcción que se identifica como *****; siendo que dicho predio actualmente se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, como Finca número *****, del municipio de Madero Tamaulipas.

III. Predio urbano sin construcción que se identifica como *****; siendo que dicho inmueble actualmente se encuentra inscrito en REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE VERACRUZ, Bajo los siguientes datos de registro: *****, de fecha del 14 de enero del 2015, del Municipio de Pánuco, Veracruz.

Ahora bien, con vista a las pruebas ofertadas encontramos acreditados los elementos de la acción, pues con la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en copia certificada por Notario Público de la escritura número ***** de fecha veintidós de Agosto de dos mil

catorce, levantada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número ***** actuación por convenio por asociación con la Notaría Pública número ***** que contiene ADJUDICACIÓN DEL ACTIVO HEREDITARIO de la sucesión a bienes de *****, a favor de *****, *****, *****, *****, *****, *****, y *****, en su calidad de herederos universales; se encuentra justificada la copropiedad de los litigantes respecto de los inmuebles mencionados, pues de las mismas se desprende que virtud del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de *****, se adjudicaron en forma mancomunada e indivisa y por partes iguales a los contendientes.

Respecto a la voluntad de la parte actora de no permanecer en copropiedad sobre los bienes mencionados, ésta es suficiente para ejercitar la presente acción conforme al artículo 849 del Código Civil vigente en la Entidad, 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,*

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

con infracción del artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Por otro lado, del cúmulo de probanzas se advierte debidamente acreditado el hecho de que los inmuebles sujetos al presente litigio no son cómodamente divisibles, tal y como se obtiene de la prueba PERICIAL desahogada a cargo del ARQUITECTO ***** e INGENIERO *****, a través de la que se determina que NO ES POSIBLE REALIZAR UNA CÓMODA DIVISIÓN FÍSICA DE LOS BIENES INMUEBLES; de igual forma proporcionan el valor comercial a cada uno de los inmuebles, los cuales resultan discordantes entre sí como puede observarse del apartado relativo a la PERICIAL EN VALUACIÓN en el considerando cuarto de este fallo, empero a través del escrito presentado el diecinueve de Enero de dos mil veinticuatro la parte actora se conforma con los valores que concluye el perito designado por su contraparte, considerándose el valor de cada uno el siguiente:

De igual manera tenemos que los promoventes solicitan el pago de daños y perjuicios ocasionados ante la negativa de la demandada de disolver de manera voluntaria la copropiedad, empero es necesario que al reclamarse prestaciones accesorias como daños y perjuicios, de éstos debe probarse su existencia real o posible, por tanto sobre ello debe decirse que para su justificación no existe elemento de prueba alguno que fuere desahogado por los promoventes, máxime que no refieren en forma clara y precisa en qué consisten los daños y perjuicios reclamados, por lo tanto al no cumplir con la carga probatoria que el artículo 273 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad le impone, resulta correcto realizar la declarativa de improcedencia respecto a esta pretensión; asimismo cabe resaltar que no se encuentra justificado que la demandada haya impedido a los promoventes 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 parte actora, pues sería el único motivo por el cual podría generarse la obligación de compensación económica por concepto de los daños y perjuicios causados. Sirviendo de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial: **COPROPIEDAD. EL USO QUE UNO DE LOS CONDUENOS HACE DE LA COSA COMÚN NO GENERA POR SÍ SOLO OBLIGACIÓN DE RESARCIR A LOS DEMÁS PARTÍPIPES, SINO SÓLO CUANDO SE CAUSEN DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES LEGALES IMPUESTAS CON MOTIVO DE LA COMUNIDAD.**³ *“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.”*

Asimismo, respecto al pago de frutos o utilidades producidos por la parte alícuota que corresponde a los accionantes, por la ocupación que realiza la demandada del inmueble que se identifica como *****;

³Registro 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

dicha petición deviene improcedente 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.”*; dado que 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, máxime que no se encuentra acreditado que dicho bien reporte frutos o utilidades.

SEXTO. EXCEPCIONES.

A efecto de desvirtuar la acción ejercitada, **MA. DEL CARMEN MEJÍA CUELLAR** opone las siguientes excepciones:

I. FALTA DE ACCIÓN DERECHO. *Con fundamento en el artículo 227 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que no se cumple con los requisitos de la acción en una armónica interpretación jurisprudencial por medio de los siguientes criterios (Registro digital: 2001878 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Civil Tesis: XVI.3o.C.T.1 C (10a.) Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4, página 2417 Tipo: Aislada. COPROPIEDAD. PROCEDIMIENTO JURISDICCIONAL CUANDO SE SOLICITA SALIR DE LA INDIVISIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO; Registro digital: 192939 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: II.2o.C.192 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Noviembre de 1999, página 949 Tipo: Aislada. ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COPROPIEDAD. LA PRUEBA IDÓNEA PARA DEMOSTRARLA ES LA PERICIAL, NO LA DOCUMENTAL NI LA INSPECCIÓN JUDICIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.), y el artículo 850 del Código Civil.*

Excepción que resulta ineficaz, pues contrario a lo manifestado, efectivamente asiste el derecho a los promoventes de ejercitar la

acción de división del bien común o disolución de copropiedad, pues ésta 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, lo cual se encuentra debidamente justificado como se ha expuesto en el considerando quinto de este fallo, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión conforme lo dispone el artículo 849 del Código Civil en la Entidad, resultando innecesario que el actor demuestre la actualización de las causas relativas a que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división, y que no se ha convenido la adjudicación a alguno de los condueños, pues al tratarse de hechos negativos, no corresponde al accionante probar dichas circunstancias.

SÉPTIMO. Considerando lo establecido en los apartados quinto y sexto de este fallo, se concluye que **HA PROCEDIDO PARCIALMENTE** el Juicio Sumario Civil sobre Disolución de Copropiedad, **promovido por ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , 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 son cómodamente divisibles los bienes inmuebles controvertidos, y que no se propuso su adjudicación a alguno de los copropietarios, de conformidad con el artículo 850 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas **procédase a la venta de los inmuebles objeto del juicio por el monto cuyo valor comercial corresponda al momento de su venta**, los identificados como:

I. Predio urbano con construcción que se identifica como *****; siendo que dicho predio actualmente se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, como FINCA NÚMERO ***** DEL MUNICIPIO DE MADERO, TAMAULIPAS; con valor comercial al año dos mil veintiuno de \$2,258,735.00 (DOS MILLONES

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.).

II. Predio urbano sin construcción que se identifica como *****; siendo que dicho predio actualmente se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, como Finca número *****, del municipio de Madero Tamaulipas; con valor comercial al año dos mil veintiuno de \$2,306,255.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.).

III. Predio urbano sin construcción que se identifica como *****; siendo que dicho inmueble actualmente se encuentra inscrito en REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE VERACRUZ, Bajo los siguientes datos de registro: *****, de fecha del 14 de enero del 2015, del Municipio de Pánuco, Veracruz; con valor comercial al año dos mil veintiuno de \$298,600.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS 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 de los bienes.

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 de los inmuebles señalados 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 de los inmuebles en copropiedad, y tomando en consideración que existe el interés de los copropietarios de percibir los provechos que los bienes en común llegasen a reportar así la obligación de pagar las contribuciones que éstos generen, 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).**⁴ *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 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 b) y c)

4 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

relativa al pago de daños y perjuicios, y pago de frutos o utilidades, respectivamente, no ha lugar a decretar condena en virtud de lo expuesto en el considerando quinto penúltimo y último párrafo, absolviéndose a la parte demandada al pago de dicho concepto.

Por cuanto hace al pago de los gastos y costas del juicio, de autos se aprecia que no existe temeridad y mala fe de los litigantes, por lo que ambas partes absorberán los gastos que hayan erogado en la tramitación del juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 4°, 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 *******, *********, *********, ********* y *********, **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 son cómodamente divisibles los bienes inmuebles controvertidos, y que no se propuso su adjudicación a alguno de los copropietarios, de conformidad con el artículo 850 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas **procédase a la venta de los inmuebles objeto del juicio por el monto cuyo valor comercial corresponda al momento de su venta**, los identificados como:

I. Predio urbano con construcción que se identifica como *********; siendo que dicho predio actualmente se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, como FINCA NÚMERO ********* DEL MUNICIPIO DE MADERO, TAMAULIPAS; con valor comercial al año dos mil veintiuno de \$2,258,735.00 (DOS MILLONES

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.).

II. Predio urbano sin construcción que se identifica como *****; siendo que dicho predio actualmente se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, como Finca número *****, del municipio de Madero Tamaulipas; con valor comercial al año dos mil veintiuno de \$2,306,255.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.).

III. Predio urbano sin construcción que se identifica como *****; siendo que dicho inmueble actualmente se encuentra inscrito en REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE VERACRUZ, Bajo los siguientes datos de registro: *****, de fecha del 14 de enero del 2015, del Municipio de Pánuco, Veracruz; con valor comercial al año dos mil veintiuno de \$298,600.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS 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 de los bienes.

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 de los inmuebles señalados 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 de los inmuebles en copropiedad, y tomando en consideración que existe el interés de los copropietarios de percibir los provechos que los bienes en común llegasen a reportar así la obligación de pagar las contribuciones que éstos generen, 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 que hace a la prestación reclamada en el inciso b) y c) relativa al pago de daños y perjuicios, y pago de frutos o utilidades, respectivamente, no ha lugar a decretar condena en virtud de lo expuesto en el considerando quinto penúltimo y último párrafo, absolviéndose a la parte demandada al pago de dicho concepto.

SEXTO. Por los motivos expuestos en el desenlace del considerando séptimo, no se hace especial condena al pago de gastos y costas, por lo que ambas partes absorberán los gastos que hayan erogado en la tramitación del juicio.

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 (49) dictada el (MIÉRCOLES, 14 DE FEBRERO DE 2024) por el JUEZ, constante de (22) 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.