



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Cuernavaca, Morelos; **a diecinueve de abril de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **496/2018**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *********, contra *********, radicado en la Primera Secretaría; y que tiene los siguientes;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado con fecha **dieciocho de octubre de dos mil dieciocho**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, compareció *********, demandando en la vía sumaria civil a *********, las siguientes pretensiones;

"A).- La extinción de la copropiedad por la división de la cosa en común del inmueble y construcciones en él existentes del *********, ASÍ COMO DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO MARCADOS CON LOS NÚMEROS ********* Y LA PARTE PROPORCIONAL QUE LE CORRESPONDE SOBRE LOS BIENES DE USO COMÚN DEL CITADO CONDOMINIO, en virtud de tener copropiedad con el señor *********, ahora demandado.

B).- Por declaración judicial la división exacta del inmueble materia del procedimiento antes descrito mediante juicio de peritos, aplicando las reglas conducentes y establecidas en el artículo 682 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, tomando en cuenta que la suscrita cuenta con el 50.00% de los derechos de copropiedad y el ahora demandado con el

50.00% de los derechos de copropiedad sobre el departamento y sus accesorios legales referido en el inciso que antecede.

C).- El pago del 50% de las erogaciones por concepto de PREDIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES, que corresponden al bien inmueble referido en el inciso A y que se adeuden al H. Ayuntamiento Municipal de esta ciudad desde el PRIMER BIMESTRE del año 2009, a la fecha y las que se sigan generando hasta la total terminación del presente juicio.

D).- El pago del 50% de las EROGACIONES por concepto de MANTENIMIENTO en el CONDOMINIO VERTICAL *****, mismo que realice directamente a la MESA DIRECTIVA de dicho condominio desde noviembre del 2010 a septiembre del 2018 y las que se sigan generando hasta la total terminación del presente juicio.

E).- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine".

Expuso como hechos los que consideró necesarios e invocó el derecho que creyó aplicable, lo cuales se dan por reproducidos íntegramente como si a letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

2. Por auto de fecha veintidós de octubre de dos mil dieciocho, se hizo la prevención a la promovente para el efecto de que, en el plazo de tres días, subsanara su escrito de demanda; una vez que la actora subsanó la prevención



ordenada, en auto de **cinco de noviembre de dos mil dieciocho**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar al demandado, para que dentro del plazo de cinco días, contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndosele para que señalara domicilio procesal dentro de la jurisdicción del Juzgado, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial.

3. El uno de julio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo el emplazamiento al demandado, por conducto del fedatario adscrito a este juzgado, mediante comparecencia del demandado de maneta voluntaria ante este juzgado.

4. En auto de **nueve de julio del dos mil veintiuno**, se tuvo al demandado dando contestación a la demanda instada en su contra, y se señaló fecha para la audiencia de conciliación y depuración.

5. Con fecha **siete de septiembre de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración, en la que, en la que, se procedió a la depuración del procedimiento, y se abrió el juicio a prueba por un plazo de **CINCO DÍAS**, para que las partes ofrecieran las pruebas que a su parte correspondiera.

6. Mediante auto de **catorce de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte demandada ofreciendo las pruebas que a su parte corresponde, admitiéndose la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la actora, la **TESTIMONIAL**,

a cargo de *****, la **PERICIAL EN MATERIA DE ARQUITECTURA Y VALUACIÓN**, a cargo del perito AURELIO TOLEDO VELASCO, se requirió a la parte actora para que designara perito de su parte, así como propusiera la ampliación de otros puntos o cuestiones que estimara pertinentes, y se designó como perito de este juzgado a la Arquitecta Julieta Díaz Sotelo, la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**; y se desecharon las pruebas marcadas con los numerales 3, 7 y 8.

7. Por auto de **veinte de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte corresponde, admitiéndose la prueba **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo del demandado, la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ***** y *****, la **PERICIAL EN MATERIA DE VALUACIÓN**, a cargo del perito GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA, se requirió a la parte demandada para que designara perito de su parte, así como propusiera la ampliación de otros puntos o cuestiones que estimara pertinentes, y se designó como perito de este juzgado al perito en materia de valuación MARCOS CABRAL MARTÍNEZ, la prueba de **INFORME DE AUTORIDAD**, a cargo del DIRECTOR DE RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AYUNTAMIENTO, DE CUERNAVACA, MORELOS, la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**; y las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, marcadas con los números 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, y con las mismas se ordenó dar vista a la parte demandada para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera, vista que se tuvo por



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

desahogada en auto de uno de octubre de dos mil veintiuno; y respecto de la documental marcada con el número 3, se hizo constar que no había lugar a requerirla por virtud de que la actora la exhibió en copia certificada.

8. Mediante acuerdo de siete de octubre de dos mil veintiuno, se dictó un acuerdo regulatorio que dejó sin efecto legal alguno el nombramiento hecho a la perito Julieta Díaz Sotelo, por virtud de que este juzgado ya había designado al perito MARCOS CABRAL MARTÍNEZ.

9. En comparecencia de cinco de octubre de dos mil veintiuno, **el perito designado por la parte actora, GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA**, aceptó y protestó el cargo conferido, a quien en auto de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por emitido el dictamen pericial que le fue encomendado, el cual fue debidamente ratificado en comparecencia de cuatro de noviembre de dos mil veintiuno; y en auto de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada objetando el mismo.

10. En comparecencia de siete de octubre de dos mil veintiuno, **el perito designado por este juzgado, MARCOS CABRAL MARTÍNEZ**, aceptó y protestó el cargo conferido, a quien en auto de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por emitido el dictamen pericial que le fue encomendado, el cual fue debidamente ratificado en comparecencia de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, y en auto de la misma fecha, se ordenó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera, vista que se tuvo por desahogada a la parte

demandada y actora, en autos de veintitrés y veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, respectivamente.

11. El **veintidós de noviembre de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogaron primeramente las pruebas de la parte demandada, siendo la **CONFESIONAL** a cargo de la actora *********, y se declaró **desierta** la prueba testimonial a cargo de *********; respecto de las pruebas de la parte actora, se desahogó la **CONFESIONAL** a cargo del demandado, quien ante su incomparecencia injustificada, se le declaró **confeso** de las posiciones que fueron calificadas de legales, se tuvo a la parte actora por **desistida** de la prueba de declaración de parte, seguido de ello, se procedió al desahogo de la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ********* y *********, y en virtud de que existían pruebas pendientes por desahogar, se señaló nuevo día y hora para el desahogo de la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

12. Por auto de **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por rendido el informe de autoridad a cargo de la Dirección General de Ingresos, Recaudación, Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento del Estado de Morelos, y con el mismo, se ordenó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera, vista que se tuvo por desahogada a la parte demandada y actora, en autos de tres y siete de diciembre de dos mil veintiuno, respectivamente.

13. En comparecencia de veintiséis de octubre de dos



mil veintiuno, **el perito designado por la parte demandada, AURELIO TOLEDO VELASCO**, aceptó y protestó el cargo conferido, a quien en auto de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por emitido el dictamen pericial que le fue encomendado, el cual fue debidamente ratificado en comparecencia de catorce de enero de dos mil veintidós, y en auto de ocho de febrero de dos mil veintidós, se ordenó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera, vista que se tuvo por desahogada a la parte actora, en auto de diecisiete de febrero de dos mil veintidós.

14. Por diligencia de cinco de abril de dos mil veintidós, se desahogó la junta de peritos, en la que, la parte demandada formuló el interrogatorio a los peritos de las partes, así como al perito designado por este juzgado.

15. En fecha ocho de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que, al no existir pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, los que fueron formulados por las partes, por conducto de sus abogados patronos, y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se mandó traer los autos a la vista la juzgadora para dictar sentencia definitiva, misma que se dicta al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA.

I.- Este Juzgado Octavo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 34**, Fracción **IV**, y **101** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ello en razón de que el domicilio del demandado se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción territorial de éste Juzgado.

Asimismo éste Juzgado es competente en virtud de que mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, cesó la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado; además se ordenó que se siguiera con la tramitación de los asuntos previo (civil y mercantil) hasta su conclusión.

II.- LA VÍA.

La vía elegida por la actora es la procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **604 fracción XIV**, en relación con el artículo **681**, párrafo tercero, del citado Ordenamiento Legal, en virtud de que, cuando el derecho a la partición o rescisión fuere controvertido, el litigio se decidirá en juicio sumario, como lo es el caso que nos ocupa.



III.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **179, 181 y 191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:

"Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario."

"Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;

Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley..."

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "ad causam" y la legitimación "ad procesum"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que esta vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio

necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

La segunda, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

En este contexto tenemos que en el presente asunto, la legitimación procesal de las partes ha quedado colmada, toda vez que la actora *****, puso en movimiento a este órgano jurisdiccional, por su propio derecho; por su parte el demandado fue debidamente emplazado a juicio, y compareció a juicio dando contestación a la demanda entablada en su contra, sin que durante el procedimiento se haya cuestionado sobre sus respectivas capacidades de ejercicio.

Por cuanto a la legitimación en la causa tanto de la parte actora como del demandado, cobra relevancia la documental pública consistente en las copias certificadas de la escritura pública número *****, de fecha *****, en la que consta el contrato de compraventa celebrado por la Institución "BANCO DE ORIENTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representados por los señores Licenciados Meinardo Villalba García y Jorge Rodríguez Torres, y por la otra, ***** y *****, en su carácter de compradores mancomunados, respecto del inmueble identificado como *****, CON SUS RESPECTIVOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS MARCADOS CON LOS NÚMEROS *****, CON SUPERFICIE DE CIENTO TRECE METROS



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

CUADRADOS; documental que tiene valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 445 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; en virtud de no haber sido objetado por el demandado.

A virtud de la probanza referida, queda debidamente acreditada, la legitimación activa en la causa y en consecuencia el interés jurídico que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, así como la legitimación pasiva en la causa del demandado ***** para responder respecto de las obligaciones que contrajeron al haber adquirido el inmueble en copropiedad.

IV.- ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES.

Por cuestión de sistemática jurídica, se procede en primer término al estudio de las **DEFENSAS Y EXCEPCIONES** opuestas por el demandado ***** , las que, si bien denominadas expresamente como excepciones, con fundamento en el arábigo 255 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a su análisis, al haber establecido el demandado con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir las defensas.

Bajo esa premisa, del escrito de contestación de demanda, se advierte que el demandado opone como defensa que, del 50% que le corresponda a su contraparte por la venta del bien inmueble, se le deberá retener el monto de \$155,633.00 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), que a decir del demandado, corresponde al monto que adeuda la

parte actora en diverso juicio por concepto de pensión alimenticia en favor de sus menores hijos. Defensa que se declara **infundada**, por virtud de que el hecho en que se hace consistir la defensa, no forma parte de la Litis de la presente contienda y se trata de una cuestión que se ventila en la vía del orden familiar.

En lo tocante a su defensa, relativa a que, los pagos por concepto de predial y servicios municipales que se le reclaman deben ser respecto de los últimos cinco años que la ley les obliga a pagar, y no desde el 2009; así como que, no es procedente se le condene al pago de las cuotas de mantenimiento, ya que en su apreciación, desde hace diez años no habita en el bien inmueble; éstas se traducen en una falta de acción que no constituyen propiamente una excepción, pues al analizar éstas no tienen el carácter de tal, puesto que no tienden a retardar el procedimiento para que sean consideradas dilatorias o para destruir la acción tratándose de excepciones perentorias, sino que por el contrario las alegaciones expuestas por el demandado tienen como efecto únicamente revertirle la carga de la prueba a la actora para acreditar su acción, de acreditar sus pretensiones.

V.- ANÁLISIS DE LA ACCIÓN.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción principal.

La pretensión de división de cosa común de que se trata, y el procedimiento para hacerla valer se rige por los



artículos 681, 682 y 683 del ordenamiento procesal civil en vigor en el Estado de Morelos, que literalmente expresan:

Artículo 681.- Las demandas sobre división de la cosa común o rescisión de cualquier otro condominio, deben promoverse contra todos los copropietarios, condóminos o coherederos, y contra los acreedores con derecho real sobre el bien inscrito en el Registro Público de la Propiedad, o que judicialmente haya reclamado sus créditos. Si el derecho a la división o rescisión no es cuestionado por las partes, la división podrá hacerse judicialmente, de acuerdo con las reglas de los procedimientos no contenciosos o extrajudicialmente ante Notario, si los bienes fueron raíces, o ante un partidor que de común acuerdo designen las partes. Cuando el derecho a la partición o rescisión fuere controvertido, el litigio se decidirá en juicio sumario;

Artículo 682.- La partición de la cosa común se llevará a cabo, cuando tenga que hacerse judicialmente y no haya acuerdo entre los interesados, en la forma prescrita para la partición en la ejecución forzosa;

Artículo 683.- Venta de bienes que no admitan cómoda división. Siempre que fuere necesario proceder a la venta de bienes muebles o inmuebles, por no admitir éstos cómoda división, se llevará a cabo en la forma que determinen las partes, si hubiere acuerdo. En caso contrario, la venta se llevará a cabo con sujeción a las reglas de la ejecución forzosa."

Es de considerarse el contenido del artículo **701** del mismo cuerpo de leyes, que expresa:

"EJECUCIÓN FORZOSA DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN.- Cuando la sentencia condene a dividir una cosa común y dé las bases para ello, se ejecutará de acuerdo con ellas. Cuando la sentencia no proporcione las bases, se convocará a los interesados a una junta, para que en la presencia judicial las determinen o designen un

partidor, y si no se pusieren de acuerdo en una u otra cosa, el Juez las señalará; y si fueren menester conocimientos especiales, nombrará perito en la materia, para que haga la partición otorgándole un plazo prudente para que presente el proyecto.

Presentado el plan de partición, quedará en la secretaría a la vista de los interesados por cinco días comunes para que formulen objeciones. De éstas se correrá traslado al partidor y demás interesados, y se sustanciarán en la misma forma que los incidentes de liquidación de sentencia. El Juez, al resolver, mandará hacer las adjudicaciones y extender los títulos respectivos, con una breve relación de los antecedentes del caso.";

Del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, son de considerarse los siguientes artículos:

"1075.- NOCIÓN DE COPROPIEDAD.- Hay copropiedad cuando un bien, un derecho o una universalidad de bienes, derechos y obligaciones apreciables en dinero, pertenecen pro indiviso a dos o más personas.

1076.- DERECHO DE DIVISIÓN Y VENTA.- Los que por cualquier título tienen el dominio legal de un bien, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de bienes o por determinación de la Ley, el dominio es indivisible..."

Así pues, la **división de cosa común** es la acción por la cual, existiendo una propiedad indivisa, sus titulares deciden proceder a su **división**, bien sea de **común** acuerdo o mediante resolución judicial.

Vale la pena recordar parafraseando a Marcel Planiol, en su Tratado Elemental de Derecho Civil, tomo V, página 238 que se dice que una cosa perteneciente a varios



propietarios se halla en indivisión (y por tanto, que existe la copropiedad), cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad (y no sobre una porción determinada), de la cosa común. La parte de cada uno no es, por tanto, una parte material, sino parte alícuota que se expresa mediante una cifra: un tercio, un cuarto, un décimo. El derecho de propiedad está dividido entre ellos, la cosa es indivisa. El derecho de cada propietario recae sobre todas y cada uno de las moléculas de la cosa, y en ellas se encuentra el derecho de sus propietarios, en la medida correspondiente a estos.

Ahora bien, del escrito inicial de demanda, se aprecia que como pretensión principal la actora reclama la extinción de la copropiedad o división de la cosa común, presumiendo de los hechos que no es su deseo permanecer en la indivisión, por lo motivos en ella indicados; de esta manera para la procedencia de la acción de división de la copropiedad se deben demostrar los siguientes elementos:

- a) La existencia de una copropiedad;
- b) Que la copropiedad admita cómoda división; y
- c) Que el dominio no sea divisible o el bien no admita cómoda división, para que se proceda a su venta y a la repartición de su producto entre los interesados o copropietarios.

Por cuanto al primer elemento, éste ha quedado cumplimentado con la exhibición de las copias certificadas de la escritura pública número *****, de fecha *****, en la que consta el contrato de compraventa celebrado por la

Institución "BANCO DE ORIENTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representados por los señores Licenciados Meinardo Villalba García y Jorge Rodríguez Torres, y por la otra, ***** y *****, en su carácter de compradores mancomunados, respecto del inmueble identificado como *****, **CON SUS RESPECTIVOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS MARCADOS CON LOS NÚMEROS ***** , CON SUPERFICIE DE CIENTO TRECE METROS CUADRADOS.**

Documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 481 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y con el que **se acredita la copropiedad** del inmueble.

Además para acreditar su dicho la parte actora ofreció como medio convicción la confesional a cargo del demandado ***** quien en diligencia de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, declaró fictamente en su perjuicio lo siguiente:

*"Que conoce a la señora ***** , que conoce el inmueble identificado como ***** , que el inmueble cuenta con dos cajones de estacionamiento marcados con los números ***** con la parte proporcional que le corresponde sobre los bienes de uso común del citado condominio; que mediante escritura publica número ***** , Volumen ***** , Página ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, usted y su articulante*



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

adquirieron en copropiedad en partes iguales dicho inmueble materia de Litis, que dicho inmueble quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico ***** , bajo el registro número ***** , Fojas ***** , Libro ***** , Volumen ***** , Sección Primera de fecha ***** ; que al demandado y a la parte actora les corresponde en copropiedad por partes iguales el 50% de cada uno de dicho inmueble materia de la Litis, según se advierte de la cláusula primera del contrato de compraventa celebrado el ***** , mismo que trasciende a la Escritura Pública número ***** , pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que dicho inmueble se encuentra libre de gravámenes según el Instituto Registral y Catastral del Estado de Morelos; que existió la posibilidad de que el demandado y la actora vendieran a un tercero la totalidad del inmueble en cita siempre con el pleno conocimiento de los copropietarios; que se desistió de enajenar dicho inmueble provocando que su indecisión a vender tuviera como consecuencia una pérdida para la parte actora porque existió la posibilidad de adquirir otro bien con mayores bondades bajo el mismo precio de venta del referido departamento; que ante la indecisiones de su parte para enajenar el predio, la parte actora decidió iniciar las acciones legales que implica el presente juicio; que la actora es la que ha pagado las cuotas de mantenimiento del departamento materia de la Litis desde noviembre de 2010 a la fecha; que existen adeudos de pago del predial y servicios municipales del departamento

materia de la Litis al H. Ayuntamiento de Cuernavaca, desde el primer bimestre del 2009 a la fecha; que existe la obligación de los copropietarios del inmueble materia de la Litis a cubrir todos los emolumentos por cargas económicas de mantenimiento y servicios públicos a favor del mismo; que la actora tiene la posesión física y material del inmueble materia de la Litis por resolución judicial; que se niega a cubrir las cuotas de mantenimiento del departamento materia de la Litis en el porcentaje que le corresponde; que se niega a cubrir las cargas económicas del predial y servicios municipales del departamento materia de la Litis en el porcentaje que le corresponde; que el inmueble carece de las posibilidades de acuerdo a su construcción de dividirse por partes iguales entre los copropietarios".

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno al estar desahogada en términos de ley y conforme a lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, y que beneficia a su oferente, pues si bien ésta no es el medio idóneo para acreditar la copropiedad del inmueble, si viene a robustecer el dicho de la actora, para acreditar la copropiedad del predio materia de litis.

Asimismo, la accionista ofreció el **INFORME DE AUTORIDAD**, a cargo cargo del DIRECTOR DE RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AYUNTAMIENTO, DE CUERNAVACA, MORELOS, quien emitió el informe encomendado mediante oficio de fecha 19 de noviembre de 2021; al cual se le concede valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y que eficaz para acreditar



que, la clave catastral a nombre de la actora presenta un adeudo por concepto del Impuesto Predial y Servicios Municipales desde el año 2009; reservándose la cuantificación de dichos conceptos para la ejecución de sentencia.

De igual manera, la accionista ofreció el **reconocimiento de contenido y firma** a cargo de a cargo de ***** y ***** , quienes en diligencia de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, reconocieron el contenido y firma de las documentales privadas de fecha 13 de septiembre de 2018 y 12 de septiembre de 2021, respectivamente.

Probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 490 y 446 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que, fue desahogada en la forma establecida para la prueba testimonial y es apta para tener por reconocidas por su autor las documentales privadas de fecha 13 de septiembre de 2018 y 12 de septiembre de 2021, exhibidas por la parte actora.

Así también, la actora ofreció diversas documentales consistentes en **ciento veinte recibos por concepto de pagos de mantenimiento** de las áreas comunes del inmueble identificado como *****.

Documentales a las que se les concede valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que no fueron objetadas por la parte contraria por cuanto a

su autenticidad y valor probatorio, con las que se robustece la obligación de pago que tiene el demandado en la parte proporcional que le corresponde por concepto de cuotas de mantenimiento como copropietario.

Por su parte el demandado ofreció como medios de convicción de su parte la confesional a cargo de la actora *********, quien el audiencia de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, confesó lo siguiente:

*“...que conoce a *********, que tuvo una relación con el demandado y que tuvieron dos hijos, que actualmente está divorciada del demandado, por nulidad de matrimonio, que es copropietaria del cincuenta por ciento del bien inmueble objeto del presente juicio; que las escrituras del bien inmueble objeto del presente juicio las tiene en su poder y que habita el bien inmueble desde hace más de diez años por una disposición judicial y la depositaron en el inmueble judicialmente, que las cuotas de mantenimiento están cubiertas de noviembre de dos mil diez a noviembre de dos mil veintiuno y que va al corriente...”.*

Probanza a la que se le concede valor probatorio pleno al estar desahogada en términos de ley y atendiendo a lo que dispone el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil, y que no favorece a los intereses del demandado, pues la parte actora confesó que habita el bien inmueble por virtud de una resolución judicial, y no por la circunstancia de que hubiere sacado al demandado y a sus hijos.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Ahora bien, para acreditar la procedencia de su acción, lo que tiene que demostrar es la existencia de la copropiedad, como se ha señalado en párrafos que anteceden, lo que ha quedado consolidado con los escritos respectivos de demanda y contestación, quienes admitieron que el predio es propiedad de ambos, así como con las pruebas confesionales desahogadas en autos, deduciendo y dejando sin lugar a dudas que las partes en éste juicio sí son copropietarias del bien inmueble antes referido; pruebas antes valoradas con las que se acredita de manera indubitable la existencia de la copropiedad que tienen las partes sobre el bien inmueble objeto de éste juicio.

Por cuanto al punto a acreditar que el inmueble admite o no cómoda división, se tiene que, obra en autos del presente juicio, el dictamen pericial en materia de arquitectura y valuación realizado por el perito designado por este juzgado MARCOS CABRAL MARTÍNEZ, quien en relación a ese punto, determinó: *"...es concluyente que el bien inmueble que se identifica como ***** , en virtud de que éste por su naturaleza, disposición y distribución no es susceptible a la partición material estableciendo fracciones de igualdad, la división sería causa de alterar sustancialmente su naturaleza y demeritar el valor total del bien, **NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN**".*

Experticia a la que se le concede valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de haberse realizado dicho dictamen bajo las reglas de los dictámenes periciales, y que es apto para acreditar que el bien inmueble identificado como ***** , **NO ADMITE CÓMODA**

DIVISIÓN, y respecto del mismo, la parte actora manifestó su conformidad mediante escrito de cuenta 8990, y la parte demandada si bien objetó el precitado dictamen, lo cierto es que, su objeción se ciñó en lo relativo al valor comercial del inmueble y la que se declara infundada, en virtud de que, la acción de la parte actora se sustenta en la extinción de la copropiedad del bien inmueble objeto de la Litis, pues el valor comercial del mismo será materia en su caso, para la ejecución de la sentencia.

En esa guisa, de conformidad con el artículo 1076 del Código Civil del Estado de Morelos, **los que por cualquier título tienen el dominio legal de un inmueble, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso**; atendiendo a éste dispositivo legal, y toda vez que la actora solicito que cesará la copropiedad que la une con el demandado *****; se declara procedente la acción de la parte actora; en consecuencia, se decreta la extinción de la copropiedad, y la disolución de la misma que ejercen ***** y ***** , respecto del inmueble identificado como ***** , **ASÍ COMO DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO MARCADOS CON LOS NÚMEROS ***** Y LA PARTE PROPORCIONAL QUE LE CORRESPONDE SOBRE LOS BIENES DE USO COMÚN DEL CITADO CONDOMINIO**; ya que de lo contrario, se obligaría, a los condueños a permanecer en estado de indivisión, y no pueden ser obligados a conservarlo pro indiviso, salvo que la naturaleza de la cosa lo impida o bien así lo determine la ley.

Por tanto, toda vez que el inmueble objeto de la litis, no admite cómoda división, con fundamento en el artículo **681** del Código Procesal Civil en vigor, en relación con los



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

arábigos **1077 y 1102** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, **se ordena la venta del inmueble** consistente en el *********, **ASÍ COMO DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO MARCADOS CON LOS NÚMEROS ***** Y LA PARTE PROPORCIONAL QUE LE CORRESPONDE SOBRE LOS BIENES DE USO COMÚN DEL CITADO CONDOMINIO**; tomándose como precio de la venta, el determinado por el perito designado por este juzgado MARCOS CABRAL MARTÍNEZ, por virtud de que la parte actora manifestó su conformidad con el mismo, aunado a que el precio de venta establecido por dicho perito resulta ser más alto que el precio determinado por el perito del demandado, lo que representa un precio de venta a los intereses de las partes; debiendo ambas partes respetar su derecho del tanto, previsto por el artículo **1100** de la Ley Sustantiva Civil, mediante notificación personal en los términos del mismo numeral, para que hagan valer sus derechos; de igual forma, en su caso, se ordena la repartición del producto de la venta entre las partes de este juicio, de manera proporcional.

Respecto a la pretensión reclamada por la parte actora con el inciso **B)**, relativa la declarativa de división exacta del inmueble, conforme a lo establecido por el artículo 682 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se declara **improcedente**, en virtud de que, como se determinó anteriormente, el bien inmueble materia de litis, no admite cómoda división.

Tocante a la pretensión reclamada en el inciso **C)**, con fundamento en el artículo 1081 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que dice: "**ARTICULO 1081.- CONTRIBUCIÓN PROPORCIONAL DE LOS COPARTICIPES A LOS**

GASTOS DE CONSERVACIÓN DEL BIEN. *Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir proporcionalmente a los gastos de conservación del bien o derecho comunes. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio*"; se condena al demandado al pago del 50% (Cincuenta por ciento) de las erogaciones por concepto de **predial y servicios municipales** que corresponden del inmueble materia de la litis, desde el primer bimestre del año 2009 hasta la total terminación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Referente a la prestación reclamada en el inciso **D)**, con fundamento en el artículo 1081 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que dice: "**ARTICULO 1081.- CONTRIBUCIÓN PROPORCIONAL DE LOS COPARTICIPES A LOS GASTOS DE CONSERVACIÓN DEL BIEN.** *Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir proporcionalmente a los gastos de conservación del bien o derecho comunes. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio*"; se condena al demandado al pago del 50% (Cincuenta por ciento) de las erogaciones por **concepto de mantenimiento** que corresponden del inmueble materia de la litis, desde el mes de noviembre de 2010 a septiembre de dos mil dieciocho, más las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Se absuelve al demandado *********, al pago de gastos y costas de esta instancia, toda vez que el mismo no procedió con temeridad o mala fe y como consecuencia,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

no surte ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente¹.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el Considerando I de la presente sentencia.

SEGUNDO.- Se **declara procedente** la pretensión de extinción de la copropiedad intentada en éste juicio por *********, en contra de *********, quien no probó sus defensas y excepciones; en consecuencia;

TERCERO.- Se decreta la extinción de la copropiedad, y la disolución de la misma que ejercen ********* y *********,

¹ **ARTÍCULO 159.-** **Condena en costas procesales.** La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: **I.-** El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; **II.-** El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; **III.-** El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; **IV.-** El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; **V.-** El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, **VI.-** El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.

respecto del inmueble identificado como *********, **ASÍ COMO DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO MARCADOS CON LOS NÚMEROS ***** Y LA PARTE PROPORCIONAL QUE LE CORRESPONDE SOBRE LOS BIENES DE USO COMÚN DEL CITADO CONDOMINIO**; ya que de lo contrario, se obligaría, a los condueños a permanecer en estado de indivisión, y no pueden ser obligados a conservarlo pro indiviso, salvo que la naturaleza de la cosa lo impida o bien así lo determine la ley.

CUARTO.- Toda vez que el inmueble objeto de la litis, no admite cómoda división, con fundamento en el artículo **681** del Código Procesal Civil en vigor, en relación con los arábigos **1077 y 1102** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, **se ordena la venta del inmueble** consistente en el *********, **ASÍ COMO DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO MARCADOS CON LOS NÚMEROS ***** Y LA PARTE PROPORCIONAL QUE LE CORRESPONDE SOBRE LOS BIENES DE USO COMÚN DEL CITADO CONDOMINIO**; tomándose como precio de la venta, el determinado por el perito designado por este juzgado **MARCOS CABRAL MARTÍNEZ**, por virtud de que la parte actora manifestó su conformidad con el mismo, aunado a que el precio de venta establecido por dicho perito resulta ser más alto que el precio determinado por el perito del demandado, lo que representa un precio de venta a los intereses de las partes; debiendo ambas partes respetar su derecho del tanto, previsto por el artículo **1100** de la Ley Sustantiva Civil, mediante notificación personal en los términos del mismo numeral, para que hagan valer sus derechos; de igual forma, en su caso, se ordena la repartición del producto de la venta entre las partes de este juicio, de manera proporcional.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

QUINTO.- Respecto a la pretensión reclamada por la parte actora con el inciso **B)**, se declara **improcedente**, en función de los razonamientos vertidos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEXTO.- Se condena al demandado al pago del 50% (Cincuenta por ciento) de las erogaciones por concepto de **predial y servicios municipales** que corresponden del inmueble materia de la litis, desde el primer bimestre del año 2009 hasta la total terminación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se condena al demandado al pago del 50% (Cincuenta por ciento) de las erogaciones por **concepto de mantenimiento** que corresponden del inmueble materia de la litis, desde el mes de noviembre de 2010 a septiembre de dos mil dieciocho, más las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Se absuelve al demandado *********, al pago de gastos y costas de esta instancia, toda vez que el mismo no procedió con temeridad o mala fe y como consecuencia, no surte ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente

NOVENO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante el Primer Secretario de Acuerdos, **Licenciado YAEL PÉREZ SÁNCHEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

EGA/nmdg

La presente foja y firmas en ella contenidas forman parte íntegra de la sentencia definitiva dictada en el expediente **496/2018**, relativo al juicio **sumario civil**, promovido por *********, contra *********, en la primera secretaria del Juzgado Octavo Familiar De Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.