



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia número: 208/2024

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a tres de septiembre de dos mil veinticuatro.

Visto para resolver el expediente **37/2024**, relativo al juicio sumario civil sobre división de copropiedad, promovido por ***** en contra de *****.

Resultando.

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

- I. La Cesación del Estado de In división con respecto al inmueble que habita la demandada precisado en el apartado anterior, precisado con el número 13 de la Manzana 59 de la Zona 1, con superficie de 237 m2, que colinda al Noreste en 12.00 metros con calle José Luis Mora; al Sureste con Lote 14, en 19.00 metros y 95 cm; Al Suroeste con Lote 7 en 19.00 metros con.95 centímetros y Al Noroeste en 19 metros con 50 centímetros con Lote 12, que pertenece en copropiedad a ambos contendientes, e identificado actualmente como lote 15 de la Manzana 29, de la hoy colonia Siete de Noviembre, anteriormente Ejido Siete de Noviembre en esta Ciudad, en una superficie de 40.00 metros cuadrados, que constituirán la base para los efectos de la partición, excluyéndose las paredes que la demandada levantó para la segunda planta no terminada.*
- II. En caso de oposición reclamo el pago de los gastos y costas procesales.*

Segundo. El diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, se admitió a trámite el presente asunto, ordenando el

emplazamiento de la parte demandada, mismo que aconteció en data del diez de junio de dos mil veinticuatro.

Tercero. Mediante escrito presentado el diecisiete de junio de dos mil veinticuatro, compareció la demandada a contestar la demanda instaurada en su contra, manifestando su allanamiento, mismo que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial en fecha diecisiete de junio del presente año, y en consecuencia, se procedió a su admisión.

Posteriormente, mediante proveído dictado el dieciséis de julio del año que transcurre, se citó a las partes a oír sentencia, misma que se pronuncia llegado el momento bajo el tenor siguiente.

Considerando.

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

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

además fundamenta el conocimiento del negocio por razón del grado y cuantía en relación con el diverso 35 de dicha legislación.

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

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

Tercero. Legitimación. Las partes de la presente contienda cuentan con legitimación ad causam al ser copropietarios del bien inmueble ubicado en la calle José Luis Mora, entre Ceferino Morales y Francisco Villa, número 149, colonia Américo Villarreal Guerra, de esta Ciudad.

Cuarto. Fijación del debate (Litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda y el allanamiento de la demandada.

El actor manifestó haber estado unido en matrimonio con la demandada, y disuelto su matrimonio mediante sentencia de fecha dieciséis de octubre de dos mil nueve, dentro del expediente 1015/2009, ante el Juzgado primero familiar de este distrito judicial, adquiriendo durante su unión el inmueble ubicado en la Colonia Américo Villareal, número 13, Manzana 59, Zona 1 de esta ciudad, superficie de 237 m², que colinda al Noreste en 12.00 metros con calle José Luis Mora; al Sureste con lote 14 en 19.95 metros; al Suroeste con lote 7 en 19.95 metros; y al Noroeste en 19.50 con lote 12, identificado erróneamente 15 de la manzana 29, inscrito en sección I, número 74959, legajo 1500, del Municipio de Victoria, lo que demuestra con el acta en copia certificada.

Ahora bien dentro de la resolución de mérito se decretó la aprobación del convenio para los efectos de la disolución de la sociedad conyugal, en la cual se determinó que el lote de terreno identificado actualmente como lote 15 de la manzana 29, de la colonia Américo Villarreal, en esta Ciudad, anteriormente identificado como lote 13, manzana 59, zona 1, del ejido 7 de Noviembre, la resolución correspondiente fue declarada ejecutoria; sin embargo, no se promovió el



incidente de liquidación de la sociedad conyugal. Precisando que con base al convenio, se procedería a la venta y repartición de lo que se obtuviera por el inmueble entre los promoventes, lo que no se verifico, habiéndose construido, hasta antes de la disolución, una superficie aproximada de 40.00 metros.

Por su parte, la demandada manifestó allanarse a la pretensión del actor en cuanto al cese de la copropiedad, solicitando se consolide a su favor, mediante el pago que hará al actor, lo cual se realizará en ejecución de sentencia

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

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

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

A fin de justificar los elementos de la acción demandada, el autor del juicio adjunto a su escrito inicial las siguientes documentales:

1. Documentales Públicas.

Consistente en:

- Copias certificadas de la resolución (794) setecientos noventa y cuatro, de fecha dieciséis de octubre de dos mil nueve, dentro del expediente 01015/2009 relativa a las diligencias de jurisdicción voluntaria de divorcio por mutuo consentimiento, promovido por los C.C. ***** y *****.
- Contrato de compraventa, de fecha trece de marzo de mil novecientos noventa y tres, celebrado en calidad de vendedora la ***** la C. *****, en calidad de compradora, respecto del inmueble del presente juicio, certificado ante la fe del Licenciado *****, Director del Registro Público e la Propiedad, en ejercicio en esta Ciudad.
- Copia certificada del acta de divorcio, de la oficialia 1, libro 1, acta 00002, con fecha de inscripción 09/01/2024, de ***** y *****, expedida por el Oficial del Registro Civil de Ciudad Victoria.

Las cuales se gradúan de valor probatorio pleno conforme lo establece el artículo 397, 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con las cuales se justifica en su orden de relación, que los actores son



copropietarios del bien inmueble en litigio, y el que es consentido por la demandada.

Una vez que fueron analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora, se procede al análisis de los elementos de la acción.

Ahora bien, corresponde analizar la procedencia de la acción de división de cosa común, incoada por el enjuiciante.

Respecto del primer elemento, consistente en la existencia de copropiedad, la enjuiciante lo acredita en forma plena y palmaria con las documentales ofrecidas, pues de las mismas resulta de obvia y objetiva constatación que es copropietario del bien inmueble que se detalla en el contrato de compraventa de fecha trece de marzo de mil novecientos noventa y tres, con la certificación del Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Lic. *********, identificado actualmente como *Lote 15, de la Manzana 29, ubicado en calle José Luis Mora, número 149, entre las calles de Ceferino Morales y Francisco Villa, Colonia Américo Villarreal Guerra, de esta Ciudad, con una superficie total de 237 metros con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste 12.00 metros con calle José Luis Mora; al Sureste 19.95 con Lote 14; al Suroeste 12.00 metros con Lote 7; al Noroeste 19.50 metros con Lote 12, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, en sección I, número*

74959, legajo 1500, de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y tres, antes Lote 13 de la Manzana 59 de la Zona 1, de la zona 1, colonia ex ejido 7 de Noviembre, de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

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

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

Amen de que la demandada no suscitó controversia manifestando su conformidad absoluta con la totalidad de los hechos en el libelo inicial de demanda, allanándose con el mismo, lo cual hace innecesario el desahogo de prueba científica alguna al tema.

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

Así se considera, pues, se acreditó que el accionante es copropietario del bien inmueble a dividir y que su voluntad es dividir la copropiedad que mantiene con la demandada.

Una vez expuesto lo anterior, resulta inconcuso que nada tiene de antijurídico que el accionante del procedimiento solicite la división de la copropiedad que tiene con la demandada, pues es un derecho a que sea dividido el mismo, en tanto que ningún copropietario está obligado a permanecer en la indivisión, tal y como se estableció en el Circuito al que pertenece éste tribunal, en la tesis con número de registro 172591.

CÓMODA DIVISIÓN. LA ACCIÓN DIVISORIA PROCEDE CON INDEPENDENCIA DE QUE EL BIEN INMUEBLE LA ADMITA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación de los artículos [848, 849 y 850 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas](#) se colige que los elementos de la acción divisoria o comunni dividundo son: a) la existencia de la copropiedad; b) la intención expresa de cuando menos uno de los copropietarios de no querer permanecer en la indivisión; y, c) que el dominio sea divisible de acuerdo con la ley y con la naturaleza de la cosa; puesto que son los dos primeros preceptos los que contienen los elementos referidos, en tanto que el último sólo dispone la conducta que ha de observarse en los supuestos que ahí se indican, esto es, si el dominio no es divisible o no admite cómoda división y los participantes no convienen en que sea adjudicado a alguno de ellos, deberá procederse a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados; sin que pueda arribarse a la conclusión de que estos últimos aspectos formen parte de la acción intentada, porque sería agregar un elemento a la acción divisoria que el propio legislador no estableció. Por tanto, la acción procede con independencia de que el bien inmueble admita o no cómoda división, pues lo contrario implicaría obligar a los copropietarios a permanecer en la indivisión, lo que contraviene el espíritu de la norma. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Además de que existe la jurisprudencia de aplicación obligatoria, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (jurisprudencia con número de registro 169912).

COPROPIEDAD. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE SU DISOLUCIÓN ES SUFICIENTE ACREDITAR SU EXISTENCIA Y LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE NO PERMANECER EN LA INDIVISIÓN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Los artículos 940 y 953 de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, prevén dos acciones diferentes: a) la de disolución de la copropiedad y b) la de la venta de la cosa en condominio. Ahora bien, el objeto de la primera es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, a través de ella la cosa puede dividirse materialmente entre los copropietarios para que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en lo exclusivo una porción determinada, y si el bien no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. Así, la acción de división del bien común procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios de no continuar en la indivisión del bien, así como que se acredite la existencia de la copropiedad, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión. Por tanto, es innecesario que el actor demuestre la actualización de las causas previstas en los artículos mencionados, es decir, que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división, y que los codueños no han convenido en que sea adjudicada a alguno de ellos, pues al tratarse de hechos de carácter negativo, atendiendo al principio general de la carga de la prueba contenido en los artículos 282, fracción I, y 236, fracción I, de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, conforme al cual el que niega sólo está obligado a probar cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho, a quien ejercite la acción mencionada no le corresponde acreditarlos, sino que compete a los demandados demostrar lo contrario.



Sexto. Determinación. Atento al argumento fundacional y razones particulares esgrimidas en el apartado propositivo que antecede (motivación), y al encontrarse acreditada la acción incoada, por haberse justificado la copropiedad de las partes de la presente contienda y la voluntad de la actora de dividir el bien proindiviso y el allanamiento de la demandada *********, en tal sentido, deberá declararse la procedencia de la acción de división de copropiedad, planteada por los actores, respecto del bien inmueble identificado actualmente como *Lote 15, de la Manzana 29, ubicado en calle José Luis Mora, número 149, entre las calles de Ceferino Morales y Francisco Villa, Colonia Américo Villarreal Guerra, de esta Ciudad, con una superficie total de 237 metros con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste 12.00 metros con calle José Luis Mora; al Sureste 19.95 con Lote 14; al Suroeste 12.00 metros con Lote 7; al Noroeste 19.50 metros con Lote 12, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, en sección I, número 74959, legajo 1500, de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y tres, antes Lote 13 de la Manzana 59 de la Zona 1, de la zona 1, colonia ex ejido 7 de Noviembre, de Ciudad Victoria, Tamaulipas;* debiéndose llevar a cabo la división física en ejecución de sentencia; o en su defecto proceder a su remate, repartiéndose lo obtenido en partes iguales.

Por último, se absuelve a la demandada del pago de gastos y costas originados con la tramitación del asunto, conforme a lo dispuesto por el artículo 131 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, ante su allanamiento.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105 fracción III, 108, 109, 112 y 113, del código de procedimientos civiles vigente en el Estado, se resuelve:

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

Primero. Por las razones y motivos vertidos en el considerando último de este fallo decisorio, se concluye que el actor de este enjuiciamiento, probó los hechos constitutivos de su acción de división de cosa común y la demandada *********, se allanó ante la demanda instaurada en su contra.

Segundo. Se declara procedente y fundada la acción de división de cosa común, promovida por *********, en contra de *********.

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

Cuarto. En vía de liquidación de sentencia, deberá ejecutarse la presente sentencia a fin de que, en los términos establecidos en la parte final del último considerando de este fallo, se proceda a dividir físicamente el bien inmueble; o en

su defecto proceder a su remate, repartiéndose lo obtenido en partes iguales entre ambos copropietarios.

Quinto.- Se absuelve a la demandada del pago de gastos y costas originados con la tramitación del asunto.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.

L'RGC/L'AMM/L'MIAM. Exp.037/2024

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

La Licenciada MARIA ISABEL ARGUELLES MARTINEZ, Secretaria Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (208/2024) dictada el (MARTES, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de (14) 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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.