



SENTENCIA NUMERO 59 (CINCUENTA Y NUEVE).

Altamira, Tamaulipas, a (08) ocho de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

V I S T O S para resolver los autos del Expediente número 00515/2021 relativo al Juicio Sumario Civil sobre División de Copropiedad, promovido por ****, ****, ****, ****, y **** en su carácter de albacea provisional de la sucesión testamentaria a bienes de ****, en contra de ****, **** y ****.

RESULTANDO

PRIMERO. Por escrito presentado el diez de Septiembre de dos mil veintiuno comparece ante este Juzgado ****, ****, ****, ****, y **** en su carácter de albacea provisional de la sucesión testamentaria a bienes de ****, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre División de Copropiedad, en contra de ****, **** y ****, de quienes reclama las siguientes prestaciones:

*A) La división de la copropiedad que tenemos con los demandados, respecto del bien inmueble identificado como ****, con una superficie de 300 metros cuadrados y la construcción existente en el, con las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE en treinta metros con el solar numero trescientos ochenta y tres.

AL SUR en treinta menos con el solar numero trescientos ochenta y cinco.

AL ORIENTE en diez metros con la Calle Hidalgo.

AL PONIENTE en diez metros con el solar número trescientos cincuenta y uno.

Inmueble que se encuentra inmatriculado en el Registro Público de la Propiedad del Estado como finca numero

En virtud de que dicho bien no resulta cómodamente divisible y los suscritos no deseamos continuar teniendo copropiedad con los demandados, razón la cual, deberá llevarse a cabo el avalúo del bien inmueble, a efecto de que se ordene la venta de dicho bien, previo derecho del tanto que se le otorgue a cada uno de los copropietarios.

B) *Se ordena la venta del bien inmueble descrito en el punto inmediato anterior, al valor comercial que sea calculado por peritos, previo a que se lleve a cabo la compraventa correspondiente, y el precio se divida por partes iguales entre los copropietarios del mismo.*

C) *Que se ordene al C. ***** la desocupación y entrega del bien descrito en el punto A de este apartado, materia de copropiedad.*

D) *El pago de los gastos y costas que se genere en este 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 de fecha veinticuatro de Septiembre 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 en autos que el dos de Marzo de dos mil veintidós se emplaza en forma personal a ***** con los resultados visibles en autos, quien otorga contestación a la demanda por auto del veintidós de Marzo de dos mil veintidós, respecto a la

cual la parte actora desahoga vista por auto del treinta de Marzo de dos mil veintidós.- En fecha treinta y uno de Marzo de dos mil veintidós se emplaza en forma personal a ***** con los resultados visibles en autos, quien por auto del veintidós de Marzo de dos mil veintidós otorga contestación a la demanda y promueve en reconvención Juicio de Nulidad de Escritura, respecto a la cual la parte actora desahoga vista por auto del dos de Mayo de dos mil veintidós.- Asimismo, aparece que con fecha trece de Octubre de dos mil veintidós se emplaza en forma personal a ***** , a quien por auto del diecisiete de Noviembre de dos mil veintidós se declara la rebeldía.- Consta que el quince de Diciembre de dos mil veintidós, 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 fecha veintidós de Febrero de dos mil veintitrés, se cita a las partes a oír sentencia, misma que se provee en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente JUICIO SUMARIO CIVIL en nombre de la ley, 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 ***** en su carácter de albacea provisional

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

Por su lado, ***** y ***** al producir su contestación niegan 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.

Por su parte, ***** no comparece a juicio oportunamente.

CUARTO. RECONVENCIÓN. Al producir contestación *****, promueve en reconvención la **NULIDAD DEL CONTRATO DE DONACIÓN Y SUS CONSECUENCIAS LEGALES**, en contra de *****, *****, *****, *****, *****, en su carácter de **Albacea de *******, y **LICENCIADO *******, de quienes reclama lo siguiente:

*I. La nulidad del contrato de donación y sus consecuencias legales, en consecuencia, la nulidad de la escritura de Copropiedad que ampara el inmueble ubicado en *****,
CON UNA SUPERFICIE DE 300 METROS CUADRADOS Y
LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EN ÉL, con las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE en treinta metros con el solar número 383.

AL SUR en treinta metros con el solar número 385.

AL ORIENTE en diez metros con la Calle Hidalgo, y

AL PONIENTE en diez metros con el solar número 351.

Inmueble que se encuentra inmatriculado en el Registro Pú-

blico de la Propiedad del Estado, como FINCA NÚMERO

II. El pago de gastos y costas que deriven de la presente reconvención.

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso.

Con motivo de ello, consta que en fecha veintidós de Junio de dos mil veintidós, se emplaza al LICENCIADO ***** , sin que comparezca a juicio; asimismo a través del escrito recibido el ocho de Diciembre de dos mil veintidós comparece dándose por notificados de la admisión de la reconvención ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , en su carácter de Albacea de ***** , a quienes por auto del nueve de Diciembre de dos mil veintidós se tiene otorgando contestación y negando 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; respecto a la cual su contraria desahoga vista mediante auto del tres de Enero de dos mil veintitrés.

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

273 del citado Código, establece que ***el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.***

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

I. CONFESIONAL a cargo de ***.** Desahogada el tres de Febrero de dos mil veintitrés como se desprende de la constancia visible a foja 340 y 341, en los siguientes términos:

1. Qué diga el declarante si es cierto como lo es, que usted sabe que el contrato de donación celebrado entre el C. ***** y usted, es válido?
CONTESTO.- Si.
2. Que diga el declarante si es cierto como lo es, que conoce el predio identificado como *****? Si, la mayor parte de mi vida la he vivido ahí.
- 3- Qué diga el declarante si es cierto como lo es, que usted habitaba junto a sus padres el inmueble identificado como *****?.-
CONTSTO- Si.
- 4- Que diga el declarante si es cierto como lo es, que usted es copropietario con los C ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** del inmueble identificado como *****?.- Si, quedo a donación fue lo que declaramos.
5. Que diga el declarante si es cierto como lo que, a la muerte de sus padres, usted continuó habitando el bien inmueble del cual de copropietario con sus hermanos?.- Si.
- 6- Que diga el declarante si es cierto como lo es, que usted sabe que sus copropietarios le han solicitado en diversas ocasiones que desocupe el inmueble identificado como *****?.- No, nunca se presentaron con nosotros a hablar osea mi hermano mayor ***** .
- 7- Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que usted ha impedido el acceso a los C. ***** , ***** , ***** , ***** Y ***** todos de apellido ***** al bien inmueble identificado como *****?.-No, no nunca se les ha negado.
- 8- Que diga el declarante si es cierto como lo es que usted cambio las cerraduras del bien inmueble identificado como *****?.-

CONTESTO. No, se puso una seguridad porque ya estaban grandes los señores.

9- Qué diga el absolvente si es cierto como lo es, que usted solo permite a su hija, el acceso al bien inmueble del cual es copropietario con las partes de este juicio? Contesto.- No, si se les permite a todos.

10.- Qué diga el declarante si es cierto como lo es que usted ha recibido, en múltiples ocasiones, la solicitud por parte de los C ***** , ***** ***** todos de apellido *****Y ***** , de que se haga liquidación de la copropiedad del bien inmueble identificado como *****?.-Si.

11- Que diga el declarante si es cierto como lo es que usted ha impedido el derecho de posesión de los C. ***** , ***** , ***** , ***** todos de apellido ***** Y ***** del bien inmueble identificado como *****? CONTESTO.- No, no se les ha negado.

12.- Qué diga el absolvente si es cierto como lo es, que usted se ha negado a llevar a cabo la liquidación de la copropiedad que tiene con sus hermanos, respecto del bien inmueble identificado como *****? CONTESTO.- No, no se les ha negado porque esta en donación.

13- Qué diga el declarante si es cierto como lo es, que usted sabe que el inmueble identificado como ***** , carece de la característica de cómoda división? CONTESTO.- Si, no es divisible por la medida.

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

II. CONFESIONAL a cargo de ***.** Desahogada el siete de Febrero de dos mil veintitrés como se desprende de la constancia visible a fojas 353 a 355, en los siguientes términos:

2. Que diga el declarante si es cierto como lo es, que conoce el predio identificado como *****? Si, ahí crecí.

3- Qué diga el declarante si es cierto como lo es, que usted sabe que ***** habitaba junto a sus padres el inmueble identificado como *****?.- CONTESTO- Si, él siempre ha vivido ahí y desde entonces estaba con mis padres y era el que constantemente estaba pendiente de ellos y se encargaba de lo que necesitaban.

4- Que diga el declarante si es cierto como lo es, que usted es copropietario con los C ***** , ***** , ***** , ***** , ***** ***** , ***** del inmueble identificado como *****?.- Si, soy copropietario de acuerdo a un acta de donación que se hizo.-

6- Que diga el declarante si es cierto como lo es, que usted sabe que sus copropietarios le han solicitado en diversas ocasiones que desocupe el inmueble identificado como *****?.- No, ellos nunca se han manifestado, yo no vivo en el inmueble es mi hermano Gonzalo el que esta ahí y a la vez esta pendiente del inmueble a la vez que

ninguno de ellos después de la muerte de mis padres se ha preocupado por el estado del terreno o del inmueble.-

7- Que diga el declarante si es cierto como lo es, que usted ha recibido en múltiples ocasiones, la solicitud por parte de los CC. *****, *****, *****, *****, todos de apellido *****, Y *****, de que haga liquidación de la copropiedad del bien inmueble identificado como *****?.- No,ninguno de ellos se ha manifestado para decirme y manifestar que es lo que desean hacer, pues no era voluntad de nuestro padres que se vendiera, el consideraba que era un patrimonio familiar y no para la venta.

8. Que diga el declarante si es cierto como lo es, que usted sabe, que el C. *****, le ha impedido el derecho de posesión de los C. *****, *****, *****, *****, todos de apellido ***** Y *****, del bien inmueble identificado como *****? CONTESTO.- No, Gonzalo no le ha impedido, no creo que Gonzalo les haya impedido el derecho de posesión a que ello se refieren.

9.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted se ha negado a llevar acabo la liquidación de la copropiedad que tiene con sus hermanos, respecto del bien inmueble identificado como *****?.-Si, me negué por la razón de que mi padre no quería que se vendiera era un patrimonio familiar en el que quería que nos mantuviéramos todos unidos, el nunca dijo el día que me muera lo venden.

10.- Qué diga el declarante si es cierto como lo es, que usted sabe que el bien inmueble identificado como *****, carece de la característica de cómoda división? CONTESTO.- Si, se porque yo me entere que no se puede dividir.

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

III. CONFESIONAL a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga, ante la incomparecencia de la absolvente como se desprende de la constancia de fecha siete de Febrero de dos mil veintitrés, visible a foja 347.

IV. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***.** Desahogada el tres de Febrero de dos mil veintitrés como se desprende de la constancia visible a foja 342, en los siguientes términos:

1.- QUE DIGA EL DECLARANTE DESDE CUANDO VIVE EN EL PREDIO UBICADO EN *****.- CONTESTO.- Ahí llegamos en el cincuenta y uno , después del cincuenta y uno estaba chiquito yo.

2.- QUE DIGA EL DECLARANTE QUIENES SON LOS PROPIETARIOS EL PREDIO UBICADO EN *****.- CONTESTO.- Son todos mis hermanos.

3.- QUE DIGA EL DECLARANTE SI SABE QUIENES TIENE DERECHO A POSEER EL PREDIO UBICADO EN *****.- CONTESTO.- Ahorita esta en donación, pero yo estuve cuidando mucho a mis papas, ahorita esta por donación todos tienen derecho.

4 QUE DIGA EL DECLARANTE SI USTED HA ENTREGADO LLAVES DEL INMUEBLE UBICADO EN ***** A TODOS LOS COPROPIETARIOS.- CONTESTO. Si las tiene tiene llaves.

5.- QUE DIGA EL DECLARANTE PORQUE RAZÓN SE NIEGA A LIQUIDAR LA COPROPIEDAD, QUE TIENE CON SUS HERMANOS DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN *****.- Fue la voluntad de mis padres, que se quedara en donación, para que fuera patrimonio familiar, para que cuando llegaran ellos ahí, tuviera en donde llegar.-

Probanza a la que se concede valor probatorio en términos del artículo 323 fracción V del Código de Procedimientos Civiles en vigor concatenado con el diverso 409 del mismo ordenamiento, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.

V. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga, ante la incomparecencia de la oferente como se desprende de la constancia de fecha siete de Febrero de dos mil veintitrés, visible al reverso de la foja 354.

VI. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga, ante la incomparecencia de la absolvente como se desprende de la constancia de fecha siete de Febrero de dos mil veintitrés, visible a foja 347.

VII. TESTIMONIAL “A”. Desahogada el treinta de Enero de dos mil veintitrés como se desprende de la constancia visible de foja 310 a 313, en los siguientes términos:

--- En relación a *****:

* Preguntas en términos del artículo 371, Fracción V, del Código de Procedimientos Civiles en vigor:

1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUE GRADO, contestó.- No.-

2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADA DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERESES, contestó.- No.-

3.- SI TIENE INTERES DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO Y SI ES AMIGA INTIMA O ENEMIGA DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, contestó.- No.-

* Preguntas del interrogatorio:

1.-DIRA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. *****-. Contestó: De lejos sí.-

2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ***** . Contestó: Si, como vecinos

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. ***** .- Contestó: Si, algunas veces la vi ahí con su mamá.

4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. ***** . Contestó: SI.

5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. *****.- CONTESTO.- Si, también.-

6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. ***** .- Contestó: Si.-

7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. *****.- Contestó: Si.

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCIÓ AL C. *****.- Contestó: Si, alguna vez lo vi en alguna reunión.-

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCIÓ AL C. *****.- Contestó: Si.-

10.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCIÓ A LA C. *****.- CONTESTO.- Si.-

11.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EN DONDE HABITABAN HASTA ANTES DE SU MUERTE, *****?.- CONTESTO.- Si CALLE HIDALGO El numero exacto no me lo se pero es entre*****.-

12.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE UBICADO EN ***** .- CONTESTO.- Si.-

12.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN HABITA EL INMUEBLE UBICADO EN ***** .- CONTESTO.-Al señor Gonzalo es al que he visto ahí.-

13.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE DESDE CUANTO HABITA EL INMUEBLE UBICADO EN ***** .- CONTESTO.- Exactamente no le podría decir , pero desde antes que murieran sus papas ahí lo llegue a ver

14.- DE OFICIO SE FORMULA, QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. Contestó: Porque somos vecinos y los he visto ahí.-

--- En relación a *****:

* Preguntas en términos del artículo 371, Fracción V, del Código de Procedimientos Civiles en vigor:

1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUE GRADO, contestó, No.

2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERESES, contestó.- No.-

3.- SI TIENE INTERES DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO Y SI ES AMIGO INTIMO O ENEMIGO DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, contestó.- No tengo ningún interés en el pleito que ello tengan, ni soy amigo intimo.

* Preguntas del interrogatorio:

1.-DIRA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. *****-. Contestó: Si.-

2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ***** . Contestó: Si.-

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI COMOCE A LA C.***** .- Contestó: Si.-

4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. ***** . Contestó:Si.-

5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. *****.- CONTESTO.- Si

6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. ***** .- Contestó: Si.-

7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. *****.- Contestó: Si.-

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCIÓ AL C. ***** -- Contestó: Si.-

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCIÓ AL C. *****.- Contestó: Si.-

10.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCIÓ A LA C. *****.- CONTESTO.-

11.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EN DONDE HABITABAN HASTA ANTE DE SU MUERTE, LOS C ***** *****?.- CONTESTO.- Si, es en la *****.-

12.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE UBICADO EN ***** .- CONTESTO.- SI, quiero aclarar que la señora ***** Martínez González es mi cuñada.-

12.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN HABITA EL INMUEBLE UBICADO EN ***** .- CONTESTO.- Si , el señor GONZALO MARTÍNEZ GONZÁLEZ.

13.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE DESDE CUANTO HABITA EL INMUEBLE UBICADO EN ***** .- CONTESTO.- Unos años antes de que fallecieran su papas.-

14.- DE OFICIO SE FORMULA, QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. Contestó:Porque yo los visitaba y mi hermano tiene un casa alado y cuando yo lo visitaba lo veía al señor Gonzalo, además de que fui vecino a una cuabras de distancia de la casa de ellos.-

Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.

VIII. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en la copia certificada

de la escritura pasada ante la fe del Notario Público número ***** C. LIC. ***** que ampara la propiedad del del inmueble identificado como *****Misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad del estado como finca número *****.- Visible de foja 17 a 27.- 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 PÚBLICA. Consistente en las copias certificadas del expediente ***** relativo a Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de ***** , radicado en el Juzgado Segundo de lo Familiar de San Luis Potosí.- Visible de foja 14 a 16.- 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.

X. DOCUMENTALES PÚBLICAS. Consistente en las copias certificadas de las actas de defunción de los SRES. ***** , ***** y *****.- Visibles a foja 10, 11 y 13.- 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.

XI. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. Consistente en el enlace y análisis jurídico comparativo y deductivo de las pruebas ofrecidas por el suscrita al igual que las de la contraria que favorezcan a mis intereses. Así como de todas y cada una de las presunciones que se deriven de las actuaciones del juicio, de la legislación aplicable, que favorezcan a los intereses de la parte actora.- Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 392 concatenado con lo que establece el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que se acredita lo vertido de la misma en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.

XII. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Consistente en todas y cada una de las actuaciones que conforman este juicio.- Probanza a

la que se otorga valor probatorio en términos del artículo 325 fracción VIII y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

XIII. PERICIAL EN AGRIMESURA Y TOPOGRAFÍA PARA DETERMINAR SI HAY CÓMODA DIVISIÓN, Y EN VALUACIÓN.

A cargo del INGENIERO ***** , quien acepta el cargo conferido por auto del veinticinco de Enero de dos mil veintitrés, y rinde su peritaje en fecha nueve de Febrero de dos mil veintitrés previa ampliación del término concedido para ello, agregado de foja 367 a 379, determinando lo siguiente respecto a los puntos controvertidos:

1).- CON BASE EN LA ESCRITURA QUE OBRA EN AUTOS; DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO SOLAR NUMERO TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO, UBICADO EN LA COLONIA EL VERGEL DEL PLANO OFICIAL DE TAMPICO, CON UNA SUPERFICIE DE 300.00 METROS CUADRADOS LA CONSTRUCCION EN EL EXISTENTE, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: EN TREINTA METROS CON SOLAR NUMERO 383
AL SUR: EN TREINTA METROS CON SOLAR 385
AL ORIENTE: EN DIEZ METROS CON LA CALLE HIDALGO
AL PONIENTE: EN DIEZ METROS CON SOLAR NUMERO 351.
MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO COMO FINCA NUMERO 39704.
Y CON LA OBSERVACION DEL BIEN Y LA CONSTRUCCION EXISTENTE EN EL MISMO, DETERMINE SI ES POSIBLE, REALIZAR LA COMODA DIVISION FISICA DEL BIEN, ENTRE OCHO COPROPIETARIOS.

R= DE ACUERDO A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE TAMAULIPAS, NO ES POSIBLE REALIZAR LA COMODA DIVISION FISICA DEL BIEN INMUEBLE. COMO SE APRECIA EN EL PLANO QUE PRESENTO COMO ANEXO No. 1

2).- DE ACUERDO A LA DOCUMENTACION INDICADA EN EL PUNTO ANTERIOR, QUE ESTABLEZCA CUALES SON LAS NORMAS Y REGLAS QUE DEBEN REGIR UNA DIVISION DE UN PREDIO CON ESAS CARACTERISTICAS.

R= DE ACUERDO A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, EN LOS SIGUIENTES ARTICULOS SE ESPECIFICA:

Artículo 177.- La subdivisión familiar tendrá lugar cuando se requiera la partición de un predio por acciones hereditarias entre parientes en línea recta o colateral hasta el segundo grado, conforme a la determinación que conlleva el procedimiento sucesorio.

La autoridad municipal autorizará la subdivisión familiar, siempre que se acredite la adjudicación legal del inmueble a favor de los peticionarios y, las fracciones resultantes de la subdivisión propuesta no sean superiores al número de herederos o legatarios. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes y programas que integran el Sistema Estatal.

La subdivisión de copropiedad derivada de una adjudicación sucesoria deberá sunder a los asentamientos de uso de suelo determinados para el área de ubicación del predio de que se trata.

En el caso de que exista un plan o programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicable o una normatividad específica debidamente autorizada, se aplicará dicha normatividad al analizar y resolver sobre las solicitudes relativas a subdivisiones.

- d) Sembrar árboles en la franja perimetral y las vías internas de vehículos, en su caso; y
- e) Transmitir gratuitamente, sin condición, reserva o limitación alguna, a favor del municipio correspondiente, el diez por ciento de las fosas proyectadas.

No podrán transmitirse en propiedad u otorgarse en posesión a los particulares, las áreas previstas en el inciso a) del segundo párrafo de esta fracción.

Los cementerios públicos, ubicados tanto en el área urbana como en la rural, éstos no estarán sujetos a las disposiciones de este artículo. En todo caso, deberán cumplir con las disposiciones sanitarias y ser aprobados, en cuanto, a su ubicación y lotificación, por el Ayuntamiento; y

VIII. ESPECIAL: Es aquel que por su localización, topografía, diseño, densidad, usos y destinos del suelo proyectado o fin social justificado, podrá tener características particulares que sean procedentes de acuerdo a la Ley. Requieren de estudios complementarios y los resolutivos correspondientes; en todo caso deberá garantizarse el acceso de los servicios de emergencia al fraccionamiento.

Artículo 153.- Cuando se trate de fraccionamientos o rediseños de los mismos, condominios de cualquier tipo, divisiones, subdivisiones o modificaciones del suelo, en ningún caso se permitirán lotes con un frente menor de seis metros lineales y superficies menores de 96 metros cuadrados y, las obras de urbanización deberán garantizar los derechos de las personas con discapacidad.

3).- CUAL ES LA FORMA MAS ADECUADA DE EXTINGUIR LA COPROPIEDAD QUE SE TIENE SOBRE EL PREDIO MATERIA DE LA PRESENTE PERICIAL.

R= AL NO EXISTIR UNA COMODA DIVISION, LO MAS VIABLE ES CONOSER EL VALOR DEL INMUEBLE Y PROMOVERLO PARA SU VENTA, OBTENIENDO CADA QUIEN UNA PARTE PROPORCIONAL DEL VALOR DEL INMUEBLE

4).- DETERMINE EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE.

XII. CONCLUSION:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO
ASCIENDE A : \$ 1,881,000.00

UN MILLON OCHOCIENTOS OCHENTA UN MIL PESOS 00/100 M.N.

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE DEL PRESENTE AVALUO,
CORRESPONDE AL DIA : 06 DE FEBRERO DEL 2023

Por otro lado, en virtud de que la parte demandada fue omisa en designar perito dentro del término concedido para ello, este Tribunal por auto del treinta de Enero del presente año designa en su rebeldía al INGENIERO BASILIO ESCOBAR RIVERA, a quien se le notifica tal designación en fecha uno de Febrero de la misma anualidad, y previa aceptación de cargo el nueve de Febrero de dos mil veintitrés, rinde el peritaje solicitado en fecha quince de Febrero del año en curso visible de foja 389 a 406, concluyendo lo siguiente respecto a los puntos controvertidos:

1).- CON BASE EN LA ESCRITURA QUE OBRAN EN AUTOS, DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO SOLAR NUMERO TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO, UBICADO EN LA COLONIA EL VERGEL DEL PLANO OFICIAL DE TAMPICO, CON UNA SUPERFICIE DE 300.00 METROS CUADRADOS LA CONSTRUCCION EN EL EXISTENTE, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLUMDANCIAS:

AL Y CON LA OBSERVACION DEL BIEN Y LA CONSTRUCCION EXISTENTE EN EL MISMO, DETERMINE SI ES POSIBLE, REALIZAR LA COMODA DIVISION FISICA DEL BIEN, ENTRE OCHO COPROPIETARIOS.

AL

AL RESPUESTA.- DE ACUERDO A LA ESCRITURA QUE SE MENCIONA Y AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAUPLIPAS NO ES POSIBLE LLEVAR A CABO UNA COMODA DIVISION DEL PREDIO.

MI:

397

SE ANEXA PLANO Y CROQUIS DEL PREDIO

2).- DE ACUERDO A LA DOCUMENTACION INDICADA EN EL PUNTO ANTERIOR, QUE ESTABLEZCA CUALES SON LAS NORMAS Y REGLAS QUE DEBEN REGIR UNA DIVISION DE UN PREDIO CON ESAS CARACTERISTICAS.

RESPUESTA.- DE ACUERDO AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAUPLIPAS, LA COLONIA VERGEL QUEDA COMPRENDIDA EN LOS LIMITES DEL MODULO 7, LA CUAL NOS INDICA QUE LA SUPERFICIE MINIMA PARA ESE LOTE ES DE 96 M2 POR FRACCION, TENIENDO EL LOTE EN LITIGIO UNA SUPERFICIE DE 300 M2.

SE ANEXA CROQUIS DEL TERRENO Y UBICACION DEL MISMO.

MÓDULO 7

ESTÁ DELIMITADO AL NORTE POR LAS CALLES GERÓNIMO GONZÁLEZ, LUCIANO GUERRERO, AV. EJERCITO MEXICANO, SERVANDO CANALES, FCO. MÁRQUEZ E HIDALGO Y DR. ANDRÉS GARCÍA, AL SUR CON LAS CALLES TANCOL Y ALTAMIRA, CALLEJÓN SANTO NIÑO, GRAL. ÁVILA CAMACHO, GRAL. LÁZARO CÁRDENAS Y GUADALUPE MAINERO, AL ESTE POR LAS AVENIDAS HIDALGO, AYUNTAMIENTO, CUAUHTÉMOC Y LAS CALLES SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ Y ROSAURA ZAPATA, AL OESTE POR LAS CALLES TORREÓN Y LA AVENIDA PASEO DEL CHAIREL, AVENIDA HIDALGO, AYUNTAMIENTO Y AVENIDA CUAUHTÉMOC.

Tabla 21: CLAVES, SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO, COS, NIVELES, CUS Y DENSIDAD POR VIVIENDA.

CLAVE COMPLETA	CLAVE	SUP. MINIMA DE LOTE. LOGS / VIV	100-COS	NIVELES MAXIMOS UNA VIVIENDA	CUS	DENSIDAD-Ha Vv./Hab.
HDA / 30 / 3 (9) / 96 BASICA (ITAVU) BASICA (ONU)	HDA	96	30	3	2.1	HASTA 101.115
HDA / 25 / 3 (9) / 120 2.SOCIAL (ITAVU) SOCIAL (ONU)	HDA	120	25	3	2.25	HASTA 6.3332
HDM / 30 / 3 (9) / 200 3.ECONOMICA (ITAVU) POPULAR MEDIO (ONU)	HDM	200	30	3	2.1	HASTA 10.000
HDM / 30 / 3 (9) / 300 MEDIA (ITAVU) POPULAR ALTO (ONU)	HDM	300	30	3	2.1	HASTA 33.132
HDB / 40 / 3 (9) / 400 S.MEDIA ALTA (ITAVU) RESIDENCIAL MEDIO (ONU)	HDB	400	40	3	1.8	HASTA 25.120
HR / 40 / 3 (9) / 500 S.RESIDENCIAL (ITAVU) RESIDENCIAL ALTO (ONU)	HR	500	40	3	1.8	HASTA 20.88

Se toma 4 Hab/Viv., para efectos de cálculo.

Ejemplo del significado de clave completa: HDA/ 30 / 3(9) / 96

3).- CUAL ES LA FORMA MAS ADECUADA DE EXTINGUIR LA COPROPIEDAD QUE SE TIENE SOBRE EL PREDIO MATERIA DE LA PRESENTE PERICIAL.

RESPUESTA.- COMO YA LO DETERMINAMOS CON ANTERIORIDAD EL LOTE EN LITIGIO NO ADMITE LA COMODA DIVISION DE ACUERDO A LA LEY POR LO TANTO LA FORMA DE EXTINGUIR DICHA COPROPIEDAD ES REALIZANDO LA VENTA DEL INMUEBLE Y REPARTIENDO DE MANERA PROPORCIONAL EL IMPORTE DE LA VENTA ENTRE LOS COPROPIETARIOS DE ACUERDO AL AVALUO QUE SE PRACTIQUE DE DICHO PREDIO.

4).- DETERMINE EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE.

RESPUESTA.- EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES LA CANTIDAD DE \$ 1,881,000.00 (UN MILLON OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

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 al constar el inmueble sujeto a litigio de una superficie de trescientos metros cuadrados, no es posible llevar a cabo una cómoda división entre los copropietarios del mismo; asimismo se obtiene como valor comercial del mismo la cantidad de \$1,881,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.).

XIV. INSPECCIÓN JUDICIAL. Que se llevó a cabo por la Secretaria de Acuerdos del despacho LICENCIADA MA. DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, en fecha treinta y uno de Enero de dos mil veintitrés en el inmueble ubicado en CALLE HIDALGO NUMERO 1005, COLONIA VERGEL EN TAMPICO, TAMAULIPAS, como se desprende la constancia visible a fojas 328 y 329, y que se desarrolló conforme los puntos 1, 2, 3 y 4; a través de la que se da fe y se hace constar que, el inmueble materia de inspección se encuentra delimitado con los predios vecinos, que en el mismo se encuentra construida una casa de material de un solo piso con loza de material, sala, comedor, cocina y recamara con loza de mampostería y otra parte con techo de madera con lámina, encontrándose en buenas condiciones de uso, sólo desgaste del paso del tiempo; asimismo se

hizo constar que el inmueble mide diez metros de frente por treinta metros de fondo; de igual manera con auxilio del perito Ingeniero ***** se toman las medidas perimetrales de la construcción asentándose mediante un croquis visible al reverso de la foja 328; además se hizo constar que ***** habita el inmueble materia de inspección en compañía de su hija y su nieta.

Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles para tener por acreditado lo vertido de la misma, constando imágenes de su desarrollo de foja 362 a 364.

- Por su lado, la **PARTE DEMANDADA** a efecto de justificar las excepciones opuestas, así como probar la acción reconvencional ejercitada por ***** , ofrece las siguientes pruebas:

I. TESTIMONIAL a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga por causas imputables a su oferente, como se desprende de la constancia de fecha veintisiete de Enero de dos mil veintitrés, visible a foja 296 y 297.

II. TESTIMONIAL a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga por causas imputables a su oferente, como se desprende de la constancia de fecha veintisiete de Enero de dos mil veintitrés, visible a foja 296 y 297.

III. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de ***** , expedido en fecha dieciséis de Octubre de mil novecientos noventa.- Visible a foja 246.- 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 informe que rinda el Instituto Mexicano del Seguro Social.- Probanza desechada por auto del diecinueve de Enero de dos mil veintitrés.

V. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en certificado de

Registración número ***** de fecha viernes 11 de Julio de 2014.

a) Certificado donde obran los datos de la Finca del inmueble que aparece dado en donación en la cual consta una aclaración que hace el Notario Público número *****, Licenciado *****, refiriéndose a la parte Donataria la cual al momento de la operación su nombre y apellidos materno y paterno no estaban completos, .

b) Conforme a la edad del donatario no se justificó que el donatario tuviera la capacidad legal, de que no padecía de ninguna incapacidad natural y/o por enfermedad.

Visible de foja 17 a 27.- 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. CONFESIONAL a cargo del Licenciado ***, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO *****.-** Probanza desechada por auto del diecinueve de Enero de dos mil veintitrés.

VII. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del Licenciado ***, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO *****.-** Probanza desechada por auto del diecinueve de Enero de dos mil veintitrés.

SEXTO. ACCIÓN PRINCIPAL.

Dispone el artículo 848 del Código Civil vigente en la Entidad, que: ***“Hay copropiedad cuando un bien pertenece pro indiviso a varias personas.”***, y el diverso 849 del mismo ordenamiento, señala: ***“Los que por cualquier título tienen el dominio legal de un bien, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de los bienes o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.”***, de igual manera conviene enunciar el siguiente criterio jurisprudencial: **COPROPIEDAD. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE SU DISOLUCIÓN ES SUFICIENTE ACREDITAR SU EXISTENCIA Y LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE NO PERMANECER EN LA INDIVISIÓN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE**

AGUASCALIENTES).¹ *Los artículos 940 y 953 de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, prevén dos acciones diferentes: a) la de disolución de la copropiedad y b) la de la venta de la cosa en condominio. Ahora bien, el objeto de la primera es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, a través de ella la cosa puede dividirse materialmente entre los copropietarios para que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en lo exclusivo una porción determinada, y si el bien no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. Así, **la acción de división del bien común procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios de no continuar en la indivisión del bien, así como que se acredite la existencia de la copropiedad, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión.** Por tanto, es innecesario que el actor demuestre la actualización de las causas previstas en los artículos mencionados, es decir, que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división, y que los codueños no han convenido en que sea adjudicada a alguno de ellos, pues al tratarse de hechos de carácter negativo, atendiendo al principio general de la carga de la prueba contenido en los artículos 282, fracción I, y 236, fracción I, de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, conforme al cual el que niega sólo está obligado a probar cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho, a quien ejercite la acción mencionada no le corresponde acreditarlos, sino que compete a los demandados demostrar lo contrario.*

En el caso de estudio, tenemos que los promoventes reclaman la división de la copropiedad que tienen con los demandados respecto del bien identificado como *********, con una superficie de 300 metros cuadrados y la construcción existente en el, con las siguientes medidas y colindancias: *********, inmueble que se encuentra inmatriculado en el Registro Público de la Propiedad del Estado como finca numero *********, y en virtud de que éste no resulte

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

cómodamente divisible, se ordene la venta de dicho bien previo derecho del tanto que se otorgue a cada uno de los copropietarios, y asimismo se ordene al copropietario que lo posee la desocupación y entrega del bien mencionado.

Ahora bien, con vista a las pruebas ofertadas encontramos acreditados los elementos de la acción, pues con la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en escritura pública número trece mil ciento cincuenta y cuatro, volumen ochocientos treinta y cuatro, de fecha veintiuno de Abril de dos mil catorce, pasada ante la fe del Notario Público número *****, LICENCIADO ***** se encuentra justificada la copropiedad a favor de los promoventes respecto del bien inmueble identificado como *****, con una superficie de 300 metros cuadrados y la construcción existente en el, con las siguientes medidas y colindancias: *****, inmueble que se encuentra inmatriculado en el Registro Público de la Propiedad del Estado como finca numero *****, de la que se desprende la donación efectuada por ***** a su favor así como en favor de los demandados, de la que además se advierte la constitución de usufructo vitalicio respecto del mencionado bien en favor de ***** y *****, empero a la fecha se encuentra consolidada la nuda propiedad con el usufructo vitalicio en favor de los propietarios ante el fallecimiento de los usufructuarios como se desprende de las actas de defunción número 1105 y 852 visibles a foja 10 y 11, y conforme lo pactado en la cláusula décima del contrato respectivo.

De igual manera, *****, *****, *****, *****, y ***** en su carácter de albacea provisional de la sucesión testamentaria a bienes de *****, personalidad que justifica debidamente con la documental pública visible de fojas 14 a 16, manifiestan su voluntad de no permanecer en la indivisión y su deseo de liquidar la copropiedad en forma justa y equitativa, solicitando se lleve a cabo la venta del inmueble en virtud de que no es

cómodamente divisible entre ocho copropietarios; manifestaciones que conforme al artículo 849 del Código Civil vigente en la Entidad son suficientes para ejercitar la presente acción, tal y como además lo orienta el siguiente criterio: **DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, ACCIÓN DE. PROCEDE INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL PREDIO ADMITA O NO CÓMODA DIVISIÓN.**² *Es incorrecto hacer depender la disolución de una copropiedad, de la circunstancia de que el inmueble relativo acepte o no cómoda división. En efecto, el objeto de la acción de división de la copropiedad es variable, según la naturaleza de la cosa común. Si ésta puede dividirse y su división no es incómoda, mediante la acción se obtiene que la cosa se divida materialmente entre los copropietarios, de modo que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en exclusiva una porción determinada, y al respecto el artículo 523 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala la forma en que debe hacerse la partición, en caso de que la sentencia no dé las bases para ello. En cambio, si la cosa no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenar la cosa y dividir su precio entre los interesados. Por consiguiente, dicha acción prospera con independencia de que el predio admita o no cómoda división, variando únicamente sus efectos, y lo contrario implicaría obligar a los condueños a permanecer en estado de indivisión, con infracción del artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

Por otro lado, encontramos debidamente acreditado el hecho de que el bien inmueble sujeto al presente litigio no es cómodamente divisible, tal y como se obtiene de la prueba PERICIAL EN AGRIMESURA y TOPOGRAFÍA, y EN VALUACIÓN, desahogada a cargo de los INGENIEROS ***** y ***** , quienes coinciden en manifestar que NO ES POSIBLE REALIZAR UNA CÓMODA DIVISIÓN FÍSICA DEL BIEN INMUEBLE, así como que el valor comercial del mismo lo es la cantidad de \$1,881,000.00 (UN MILLÓN

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

OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.).

SEXTO BIS. EXCEPCIONES.

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

I. EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO DE LAS PARTES ACTORAS EN BASE A FALSEDADES Y MENTIRAS.

II. EXCEPCIÓN DE NULIDAD DEL CONTRATO DE DONACIÓN AL SER FORMALIZADO SIN CUMPLIRSE CON LOS REQUISITOS DE LA LEY DEL NOTARIO EN TAMAULIPAS.

III. EXCEPCIÓN CONSISTENTE EN QUE EL CONTRATO DE DONACIÓN FUE FORMALIZADO SIN LA PLENA VOLUNTAD DEL OTORGANTE ** , QUIEN CONTABA CON 89 AÑOS DE EDAD Y SIN DEBIDA VALORACIÓN MÉDICA.***

IV. EXCEPCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA ESCRITURA DE COPROPIEDAD QUE AMPARA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO SUMARIO CIVIL, MISMO QUE DERIVA DE UN CONTRATO DE DONACIÓN EN EL CUAL NO SE CUMPLIERON CON LAS FORMALIDADES ESTABLECIDAS EN LA LEY DEL NOTARIO.

Respecto a la excepción enunciada en el apartado I, ésta se determina ineficaz, tomando en consideración que se encuentra acreditado que a los promoventes ***** , ***** , ***** , ***** , y ***** en su carácter de albacea provisional de la sucesión testamentaria a bienes de ***** , asiste la acción y el derecho de reclamar las prestaciones enunciadas en el resultando primero de este fallo, al advertirse mediante documental fehaciente su calidad de copropietarios respecto del bien inmueble inmatriculado en el

Registro Público de la Propiedad del Estado como finca numero ***** , virtud del CONTRATO DE DONACIÓN que a su favor celebró ***** , a través del cual transmite la propiedad del bien inmueble mencionado en forma exclusiva y absoluta a la parte donataria conformada por ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , y ***** .

Por cuanto hace a las excepciones II, III y IV relativas a la nulidad absoluta de la escritura de donación efectuada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , éstas se determinan ineficaces e infundadas, tomando en consideración que analizada la documental pública base de la acción visible de foja 17 a 27, se observa que dicho fedatario público cumplió con los requisitos que para el otorgamiento de escrituras preve la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas particularmente en los artículos 96 y 97, sin que se advierta que el donante era incapaz para formalizar dicho acto, pues si bien contaba con la edad de ochenta y nueve años al momento de la celebración de la donación, dicho fedatario se aseguró de la veracidad del acto así como de la identidad de los participantes, como lo es ***** quien a su juicio legal constaba con capacidad legal para la celebración del mencionado acto, sin que se haya comprobado lo contrario en dicho momento; haciéndose hincapié que no pasa inadvertido que en la celebración de dicho contrato consta la participación directa de los demandados ***** y ***** .

SÉPTIMO. ACCIÓN RECONVENCIONAL.

Por cuanto hace a la reconvención promovida por ***** , tenemos que reclama las prestaciones que ya se precisaron en el Considerando Cuarto de este fallo, fundándose para ello en los hechos que refiere en su escrito respectivo y que por economía procesal se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase, prestaciones que en concepto de quién esto resuelve resultan IMPROCEDENTES, por la siguiente razón a saber: De las constancias

que integran el presente controvertido, no existe probanza alguna que haya sido ofertada por el actor reconvencional a fin de acreditar la procedencia de sus pretensiones, la cual radica en la declarativa de nulidad del contrato de donación celebrado el veintiuno de Abril de dos mil catorce por ***** en favor de los promoventes y demandados, al considerar que el Notario Público número ***** Licenciado ***** , violó lo establecido por la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas al no tomar en cuenta las condiciones físicas y mentales del donante quien al momento de dicha operación contaba con la edad de ochenta y nueve años; argumentos que en concepto de este resolutor resultan insuficientes para acreditar lo pretendido, pues no se justifica de forma alguna la incapacidad del donante y en que consiste ésta, no obstante que la prueba es el medio del que se sirven las partes para demostrar al juez la verdad de sus afirmaciones y llevarlo al convencimiento sobre la certeza de los hechos aducidos, ya que no basta su dicho, pues si bien es cierto que, por regla general, las partes no están “obligadas” a aportar pruebas al juicio, también lo es que resulta en su propio interés recabar y aportar las necesarias para acreditar los hechos aducidos, por ello la “carga de la prueba” supone un imperativo del interés propio; circunstancia que en el presente juicio no se concretó, por lo tanto al no encontrarse acreditados los elementos constitutivos de la acción reconvencional, se declara IMPROCEDENTE la acción de nulidad ejercitada, resultando innecesario entrar al estudio de las excepciones opuestas por su contraria, en consecuencia, se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas por la parte actora reconvencional.

OCTAVO. Ante la improcedencia de la acción reconvencional, así como de las excepciones hechas valer por los demandados respecto de la acción principal, y en virtud de haberse justificado los elementos necesarios para la procedencia de ésta última, este Juzgador concluye que **HA PROCEDIDO** el Juicio Sumario Civil sobre División de

Copropiedad, promovido por *****, **, **, **, y ***** en su carácter de albacea provisional de la sucesión testamentaria a bienes de *****, en contra de *****, ***** y *****, consecuentemente, al quedar demostrado que no es cómodamente divisible el bien inmueble identificado como *****, con una superficie de 300 metros cuadrados y la construcción existente en el, con las siguientes medidas y colindancias: *****, inmueble que se encuentra inmatriculado en el Registro Público de la Propiedad del Estado como Finca numero *****, y que no se convino la adjudicación del mismo a alguno de los copropietarios, de conformidad con el artículo 850 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas **procédase a la venta del citado inmueble por el monto cuyo valor comercial corresponda al momento de su venta, en la inteligencia que al mes de Febrero de dos mil veintitrés su valor lo es por la cantidad de \$1,881,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.)**, hecho ésto, el producto obtenido deberá repartirse en forma equitativa entre sus copropietarios, en el entendido que los condueños se encuentran obligados a permanecer en estado de indivisión hasta en tanto cese la copropiedad por enajenación del bien.

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

Asimismo, en atención a lo previsto por el artículo 853, 854, 855 y 856 del ordenamiento multicitado, en virtud de la venta ordenada del inmueble en copropiedad, y tomando en consideración que persiste el

interés de los copropietarios de percibir los provechos que el bien en común reporte así la obligación de pagar las contribuciones que éste genere, una vez que el presente fallo se encuentre ejecutoriado, **requiérase a los copropietarios a fin de que dentro del término de tres días designen por acuerdo de mayoría 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).**³ *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.*

Del mismo modo, apareciendo fehacientemente acreditado con la INSPECCIÓN JUDICIAL así como con la PRUEBA CONFESIONAL desahogada el tres de Febrero de dos mil veintitrés, que el demandado ********* se encuentra en posesión del bien inmueble controvertido, **una vez que cause ejecutoria la presente sentencia**

3 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

así como que se designe administrador del bien común, requiérase a ***** para que dentro del plazo de cinco días proceda a la desocupación y entrega al administrador designado del bien inmueble controvertido, con todos sus frutos y acciones, apercibido que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO.

En virtud de que la parte demandada resultó vencida en el presente juicio aunado a la improcedencia de la acción promovida en vía reconvencional, se le condena a pagar a favor de la actora los gastos y costas erogados en primera instancia, pues en el caso se surte la hipótesis contenida en numeral 130 del Código Adjetivo Civil vigente, ya que se ejercitó una acción de condena.

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, se:

RESUELVE

PRIMERO. HA PROCEDIDO el Juicio Sumario Civil sobre División de Copropiedad, promovido por *****, *****, *****, *****, y ***** en su carácter de albacea provisional de la sucesión testamentaria a bienes de *****, en contra de *****, ***** y *****.

SEGUNDO. Al quedar demostrado que no es cómodamente divisible el bien inmueble identificado como *****, con una superficie de 300 metros cuadrados y la construcción existente en el, con las siguientes medidas y colindancias: *****, inmueble que se encuentra inmatriculado en el Registro Público de la Propiedad del Estado como FINCA NUMERO *****, y que no se convino la adjudicación del mismo a alguno de los copropietarios, de conformidad con el artículo 850 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas **procédase a la venta del citado inmueble por el monto cuyo valor comercial corresponda al momento de su venta, en la inteligencia que al mes de Febrero de dos mil veintitrés su valor lo es por la**

cantidad de \$1,881,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.), hecho ésto, el producto obtenido deberá repartirse en forma equitativa entre sus copropietarios, en el entendido que los condueños se encuentran obligados a permanecer en estado de indivisión hasta en tanto cese la copropiedad por enajenación del bien.

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

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

QUINTO. Apareciendo fehacientemente acreditado con la INSPECCIÓN JUDICIAL así como con la PRUEBA CONFESIONAL desahogada el tres de Febrero de dos mil veintitrés, que el demandado ********* se encuentra en posesión del bien inmueble controvertido, **una vez que cause ejecutoria la presente sentencia así como que se designe administrador del bien común,** requiérase a ********* para que dentro del plazo de cinco días proceda a

la desocupación y entrega al administrador designado del bien inmueble controvertido, con todos sus frutos y acciones, apercibido que de no hacerlo se procederá al LANZAMIENTO.

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

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 resolvió y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, actuando con la LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Segundo de lo Civil.

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER.
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 SEGUNDO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (59) dictada el (MIÉRCOLES, 8 DE MARZO DE 2023) por el JUEZ, constante de (28) 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.