

- - - Mexicali, Baja California, a trece de marzo del año dos mil veinticinco.- - - - -

- - - V I S T O S para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], según expediente **93/2024**; y:- - - - -

RESULTANDO:

- - - 1o.- Que por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, en fecha trece de febrero del año dos mil veinticuatro, comparecieron las CC. [REDACTED]

[REDACTED], por su propio derecho, demandando en la **VÍA SUMARIA CIVIL** al C. [REDACTED], por las siguientes prestaciones: “a) *INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE No. [REDACTED] de esta ciudad de Mexicali, Baja California con superficie de [REDACTED] metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE: en [REDACTED]

AL SUR: en [REDACTED]

AL ESTE: EN [REDACTED]

AL OESTE: en [REDACTED].

Inmueble que se encuentra inscrito a nombre de las suscritas y del demandado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida número [REDACTED]

b) De no darse o existir cómoda división del inmueble materia de la cosa común, se saque a subasta pública, una vez que los copropietarios ejerzan el derecho del tanto.

c) El pago de gastos y costas que genere el presente juicio.” (Sic), para lo cual hizo las consideraciones de hecho y de derecho que estimó pertinentes y acompañó a su escrito los documentos base de su acción.- - - 2o.- Por auto de fecha dieciséis de febrero del año dos mil veinticuatro, se dió entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, por lo cual se ordenó emplazar a la parte demandada, para

que dentro del término de cinco días de contestación a la demanda interpuesta en su contra, apercibida que de no hacerlo dentro de dicho término se hará la declaración de rebeldía correspondiente teniéndosele por confesa de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda y se seguiría el juicio en su rebeldía; de igual forma se proveyó sobre las pruebas ofertadas por el actor, las que fueron admitidas, ordenando su preparación y desahogo, señalándose fecha para la práctica de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia del juicio.-

Hecho que fue lo anterior, en auto de fecha veinticinco de julio del año dos mil veinticuatro, se tiene al demandado C. [REDACTED], dando contestación a la demanda incoada en su contra, ofreciendo pruebas de su parte, las que se admiten en su totalidad, teniendo por desahogadas aquellas que no requieren diligencia para ello, de allí en adelante se continuó con el procedimiento por sus diversas etapas hasta citar a las partes para oír sentencia definitiva la que se pronuncia y -----

----- **C O N S I D E R A N D O:** -----

--- **I.-** Que en atención 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, *“Las Sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”* *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”* -----

--- **II.-** Conforme a lo dispuesto por los artículos 926 y 927 del Código Civil del Estado de Baja California, que señalan: *“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.”* y *“Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlos indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible”*. -----

--- **III.-** La parte Actora sustenta su pretensión en lo siguiente: *“...6.- Se manifiesta que las suscritas estamos dispuestas y con interés en*

vender el inmueble en el supuesto de terceros interesados, sin embargo el demandado se ha negado a liquidar la copropiedad y de esa forma poder determinar si el inmueble admite o no cómoda división.

Consideramos que el inmueble NO admite cómoda división y con ello procesa de manera equitativa la liquidación de la copropiedad, ello en virtud que dentro del inmueble existe una construcción-edificación la cual está asentada o pegada a la colindancia [REDACTED] [REDACTED], construcción que no puede ser dividida en parte iguales sin que esto pueda afectar su estructura de construcción ni la estética de la misma...”.

Para acreditar la copropiedad aludida, la accionante aportó al juicio TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO [REDACTED] del PROTOCOLO A CARGO DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO [REDACTED] DE ESTA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, LIC. [REDACTED], documento que obra glosado en autos de fojas 17 a 144, al que se le concede valor demostrativo conforme a lo dispuesto por los artículos 322 y 405 del código de Procedimientos civiles en vigor, con el que demostrado queda que con fecha [REDACTED] [REDACTED], los interesados adquirieron en adjudicación, copropiedad y por partes iguales, el predio identificado como lote [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad. **Quedando así acreditada la copropiedad existente entre los contendientes.-**

Copropiedad que corrobora el demandado en el escrito de contestación de demanda, concretamente al producirse respecto de los hechos 2 y 6, anuencia a la que se le concede valor demostrativo conforme a lo dispuesto por los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, quedando así acreditada la copropiedad existente entre las partes del juicio, respecto del predio identificado como lote [REDACTED] **de esta ciudad**, cuya venta judicial solicita la accionante.-

Además, tenemos que en autos quedó demostrado que el inmueble objeto indirecto de este juicio, no admite cómoda división, esto de acuerdo con el dictamen emitido por el C. ING. [REDACTED] [REDACTED], perito nombrado en rebeldía de la parte

demandada, con el que se conformó la parte actora.-

Bajo esas condiciones, procede obsequiar la división de la copropiedad del *INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE No. [REDACTED]* de esta ciudad de Mexicali, Baja California, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en [REDACTED]

AL SUR: en [REDACTED]

AL ESTE: EN [REDACTED]

AL OESTE: en [REDACTED].

En el entendido de que se procederá a la ejecución del presente fallo en los términos que establece el artículo 509 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que es como sigue:-

“Artículo 509.- Cuando la sentencia condene a dividir una cosa común y no dé las bases para ello, se convocara a los interesados a una junta para que, en la presencia judicial, determinen las bases de la partición o designen un partidor; y, si no se pusieren de acuerdo en una u otra cosa, el Juez designará a persona que haga la petición y que sea perito en la materia, si fueren menester conocimientos especiales. Señalará a éste el término prudente para que presente el proyecto partitorio.

Presentado el plan de partición, quedará en la secretaría a la vista de los interesados por seis días comunes, para que formulen las objeciones dentro de ese mismo tiempo y de las que se correrá traslado al partidor, y se substanciarán en la misma forma de los incidentes de liquidación de sentencia. El Juez, al resolver, mandará hacer las adjudicaciones y extender las hijuelas con una breve relación de los antecedentes respectivos.”

Ciertamente, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas.-

Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre la parte alícuota.-

La parte alícuota consiste en que cada uno de los copropietarios tiene un dominio absoluto sobre su cuota, es decir, sobre ésta cada propietario es dueño absoluto sufriendo sólo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto.-

Al respecto, cabe señalar que el artículo 926 del Código Civil vigente en el Estado de Baja California, establece que existe la copropiedad cuando una cosa o derecho pertenecen a varias personas en forma indivisa.-

Es decir, es una modalidad del derecho de propiedad que se origina cuando dos o más personas tienen dominio sobre una parte alícuota de la cosa poseída en común, pues existen tantos propietarios como personas tienen derecho a una parte del bien-

En relación a las copropiedades voluntarias y forzosas existe un principio fundamental en esta materia consistente en que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en ese estado.-

En cada condueño se reconoce el derecho de pedir la división cuando le plazca a no ser que exista un pacto estableciendo copropiedad temporal; caso en el cual debe respetarse el término señalado.-

Asimismo, hay bienes que por su naturaleza no pueden dividirse o no admiten cómoda división, en virtud de que perderían valor al fraccionarse.-

En estos casos, el modo de terminar el estado de copropiedad consiste en la venta que de común acuerdo pueda llevarse a cabo y a falta de acuerdo será necesaria la intervención judicial.-

Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta de manera que la ley se ve obligada a reconocer ese estado que impone la propia naturaleza, esto acontece cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad, se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes: entrada, patios, escaleras, cimientos, azoteas, servicios del inmueble (agua, drenaje, etcétera) cada propietario es dueño de un piso y no hay por consiguiente en cuanto a cada piso copropiedad, pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen que ser objeto de una

copropiedad forzosa.-

En el caso citado, no hay forma de terminar la indivisión respecto a las cosas comunes, porque no podrían venderse independientemente del inmueble en el que se encuentran ni puede obligarse a los distintos dueños a que vendan a una persona determinada, pues no hay ley que lo estatuya ni razón para consolidar el dominio en una sola persona, obligando a los demás a vender, de manera que por la naturaleza de las cosas la copropiedad se impone en forma forzosa y no hay manera de terminar con ella, como no sea con el consentimiento unánime de todos los dueños para vender a un tercero o a alguno de ellos la totalidad del bien.-

Una vez sentado lo anterior, es menester atender a los artículos 927 y 928, ambos del Código Civil, los cuales para fines explicativos se reproducen en los términos siguientes:

Artículo 927.- Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la Ley, el dominio es indivisible.

Artículo 928.- Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Del texto de los mencionados numerales, se advierte que regulan las dos principales formas de copropiedad recogidas por la doctrina, la voluntaria y la forzosa.-

La primera, como ya se dijo, es aquella que se establece sobre un bien con el consentimiento de los condueños, quienes no pueden ser obligados a conservarla indivisa, a menos que lo exija su naturaleza o por determinación de la ley o porque exista un pacto de copropiedad temporal; en tanto que la segunda es aquella que por su naturaleza o por determinación de la ley exista imposibilidad natural o jurídica para proceder a su división.

Asimismo, del contenido de dichos preceptos, los copropietarios de una

cosa común pueden disolver la cotitularidad del dominio si ésta puede dividirse y su división no es incómoda, esto es, mediante el ejercicio de la acción denominada "communi-dividundo".-

En el presente asunto, se puede por consiguiente proceder a la venta de la cosa común y a la repartición de su precio entre los copropietarios, siempre y cuando se produzcan las siguientes dos condiciones: 1. La existencia de una cosa de la que sean dueños dos o más personas; 2. Si el dominio no es divisible (o la cosa no admite cómoda división) y 3. Si los dueños de la cosa "no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos. Como se advierte, si el bien común no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por objeto enajenar la cosa y dividir su precio entre los interesados; mediante esta acción no se persigue una sentencia de condena, sino que se procura alcanzar una resolución judicial que ponga fin a determinada situación jurídica, para dar nacimiento a un nuevo Estado de derecho, ya que su fin es hacer cesar la indivisión y dar a los copropietarios la parte o porcentaje que les corresponde sobre el bien en común con el precio de éste después de ser vendida. **Por consiguiente, dicha acción prospera con independencia de que el predio admita o no cómoda división** variando únicamente sus efectos, pues de lo contrario implicaría obligar a los condueños a permanecer en estado de indivisión, en contravención a lo dispuesto por los artículos mencionados.-

Por tanto, para el caso como el de la especie en la que se ejercite la acción de división del bien común **ésta procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios consistente en demandar la disolución de la copropiedad y la demostración de la existencia de ésta;** toda vez que nadie se encuentra obligado a conservar la indivisión de ese bien. Criterio el anterior que tiene apoyo en la siguiente Jurisprudencia por contradicción:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro 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

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.

Contradicción de tesis 57/2007-PS. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 28 de noviembre de 2007. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.

Tesis de jurisprudencia 4/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cinco de diciembre de dos mil siete.

- - - Así, conformes con el resultado de las pruebas analizadas resulta procedente declarar fundada la acción intentada por las CC. [REDACTED]

[REDACTED], por su propio derecho, debiéndose decretar la venta del *INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE No.* [REDACTED]

[REDACTED] *de esta ciudad de Mexicali, Baja California con superficie de [REDACTED] metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE: en [REDACTED]

AL SUR: en [REDACTED]

AL ESTE: EN [REDACTED]

AL OESTE: en [REDACTED].

y en su momento la repartición del precio entre los copropietarios.-

Sin que se realice condena al pago de gastos y costas al no actualizarse ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. -----

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolver y se:- - - -

----- **RESUELVE:**-----

- - - **PRIMERO:-** La parte actora CC. [REDACTED]

[REDACTED], por su propio derecho, acreditaron los hechos constitutivos de su acción, en tanto que el demandado [REDACTED], no opuso excepciones, en consecuencia.-----

SEGUNDO:- Se decreta la venta judicial de la cosa común esto es, la

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

venta del *INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE* No. [REDACTED] de esta ciudad de Mexicali, Baja California, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en [REDACTED]

AL SUR: en [REDACTED]

AL ESTE: EN [REDACTED]

AL OESTE: en [REDACTED].

En el entendido de que para el caso de que los copropietarios no se pongan de acuerdo, se ejecutara el presente fallo conforme lo establece el artículo 509 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

- - - **TERCERO:- No se realiza condena al pago de los gastos y costas.**

- - - **CUARTO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

- - - Así definitivamente lo Sentenció y firma **electrónicamente LA C. JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL, LIC. MARIBEL MALDONADO DURAN, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. EDNA REFUGIO CORONADO ROJAS, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.**

SUMARIO CIVIL 93/2024

[REDACTED] Vs. [REDACTED]

SENTENCIA DEFINITIVA

MMD/ERCR

EN EL NÚMERO _____ DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA _____ SE HIZO LA PUBLICACION DE LEY. CONSTE.

EN _____ A LAS DOCE HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION ANTERIOR PUBLICADA EN EL NUMERO _____ DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA _____ CONSTE.