

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciocho de julio de dos mil dieciocho.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, la que se dicta bajo los siguientes:

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

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

**II.-** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, en observancia a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata de ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado

civil. hipótesis que se da en el caso que nos ocupa ya que la acción que se ejercita es la de pago de rentas que se dice derivan de la copropiedad que tiene con el demandado; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de pago de rentas que se dice derivan de la copropiedad que tiene con el demandado y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

**IV.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A).- *PARA QUE POR SENTENCIA FIRME SE LE CONDENE AL DEMANDADO AL PAGO DE LAS RENTAS A QUE DERECHO DEL USO QUE HAN DADO A LA PORCIÓN DE MI COPROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*\*\* DE LA COLONIA \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD, DESDE EL AÑO DOS MIL OCHO A LA FECHA MAS LAS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL CONCLUSIÓN DEL PRESENTE JUICIO, MISMOS QUE SERAN CUANTIFICADOS POR PERITOS NOMBRADOS POR LAS PARTES; B) POR EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE ME OCASIONA EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LA PARTE DEMANDADA; C) POR EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO SE ORIGINEN.*". **Acción que contemplan los**

artículos 957 y 963 del Código Civil vigente del Estado.-

El demandado \*\*\*\*\* , dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.- 2.- FALTA DE LEGITIMACIÓN.- 3.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA.- 4.- L. PERSONAL DE NON MUTATIS LIBELLI.- 5.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-

V.- Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por el demandado, resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que el demandado la hace valer en que la parte actora en los puntos de hechos de su ocursio no menciona cuál es la parte que le corresponde del inmueble motivo del presente juicio; de lo anterior esta autoridad determina que no se presenta oscuridad alguna en la demanda que impidiera al demandado oponer excepciones tal y como lo hizo, pues aún cuando la actora refiera en su escrito de demanda

que su contraria está usando la parte del inmueble objeto de la copropiedad y no haya establecido cuál es esa parte que refiere, sin embargo, debe quedar asentado que la copropiedad se presenta cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas, por ende, mientras no se termine la copropiedad, los copropietarios tienen derechos sobre su parte alícuota, que no se traduce en una parte física, en este caso, del inmueble en copropiedad, que por tanto, no le era exigible que delimitara materialmente, cuál es la parte de la que dice está usando el demandado, además de que este último pudo dar contestación a la demanda interpuesta en su contra oponiendo excepciones en la forma como se desprende de su escrito de contestación, de donde resulta improcedente la excepción en comento.-

**VI.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; y en observancia a este precepto las partes expusieron en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, **ofrecieron y se les admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en la copia certificada del expediente \*\*\*\*\* del índice del Juzgado Primero de lo Civil del Estado y del expediente \*\*\*\*\* del índice de este Juzgado Segundo de lo

Civil, visibles de la foja seis a la setenta y cinco de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, además de que esta autoridad, mediante auto del día cuatro de mayo del año en curso, solicitó al Juez Primero Civil el envío de copia completa del expediente primero mencionado para establecer su estado, razón por la cual, con las copias de los expedientes antes indicados se acredita lo siguiente:

**En relación al expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Primero de lo Civil del Estado:**

- Que el día dieciséis de octubre de dos mil catorce \*\*\*\*\* presentó demanda en contra de \*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en donde les demandó la terminación de la copropiedad que sostiene existe entre los mismos.-

- Que en fecha veintiuno de junio de dos mil ocho, en la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, pasada ante la fe de la Notario Público número \*\*\*\*\* de las del Estado se hizo constar la adjudicación hereditaria respecto a la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\*, en donde se adjudicó a \*\*\*\*\* la plena propiedad y dominio a su favor, entre otros, de una tercera parte del predio urbano baldío ubicado en calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad (de la foja ciento cincuenta y uno a la ciento cincuenta y tres de autos).-

• Asimismo mediante escritura \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedores y de la otra parte \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como compradores respecto de la casa marcada con el número \*\*\*\*\*, antes \*\*\*\*\* y primeramente \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* en la primera demarcación de esta Ciudad, donde los compradores adquirieron de forma mancomunada y pro indiviso por partes iguales, las dos terceras partes de los derechos de la finca antes mencionada, con la cual se demuestra la copropiedad que afirma la actora tiene con el demandado (de la foja ciento cincuenta y cuatro a ciento cincuenta y siete de los autos).-

• En audiencia del día tres de abril de dos mil diecisiete, las partes de dicho juicio celebraron convenio a fin de dar por terminada dicha controversia, para lo cual manifestaron su conformidad en dar por terminada la copropiedad que tienen respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, estando de acuerdo en proceder a la venta judicial del mismo previo procedimiento establecido en el artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, reconociendo el derecho del tanto que les corresponde por motivo de la copropiedad a liquidar, manifestando bajo protesta que dicho inmueble no reporta gravamen alguno, obligándose a proporcionar las facilidades

necesarias para proceder a la venta y liquidación del inmueble que forma parte de la copropiedad, que a la fecha de la celebración del convenio el inmueble se encontraba al corriente en el pago de servicios, de luz, agua y predial, sin que en dicha audiencia la autoridad se pronunciara respecto a la aprobación de ese convenio al haberse hecho un requerimiento previo para las partes (fojas cuatrocientos doce y cuatrocientos trece).-

- En auto del día once de mayo de dos mil diecisiete, se tuvo a las partes cumpliendo con el requerimiento que fue realizado en audiencia de fecha tres de abril del mismo año, exhibiendo certificado de libertad o existencia de gravamen del inmueble materia del juicio, por lo cual la autoridad analizó el convenio celebrado por las partes, mismo que fue aprobado, quedando obligadas las partes a estar y pasar por él como si se tratara de sentencia ejecutoriada, elevándose a categoría de cosa juzgada, concediéndoseles los cinco días para designar perito valuador (foja cuatrocientos diecinueve).-

- La C. \*\*\*\*\* mediante promoción solicitó se fijara fecha para la audiencia a que se refiere el artículo 69 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, mismo que fue acordado mediante auto del día trece de julio de dos mil diecisiete, fijándose para su desahogo las ocho horas con treinta minutos del día veintiocho de agosto del citado año (fojas cuatrocientos cincuenta y nueve y cuatrocientos sesenta).-

• En audiencia del veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, se desahogó la audiencia de avenimiento a que se refiere el artículo 69 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en donde las partes no llegaron a un acuerdo, dejándoles a salvo sus derechos (foja cuatrocientos sesenta y cinco).-

• En auto del día veintitrés de febrero de dos mil dieciocho, se fijó audiencia de remate programándose para las diez horas con treinta minutos del día tres de mayo del mismo año (foja quinientos veintinueve).-

• En audiencia de remate celebrada el tres de mayo del año en curso, se declaró fincado remate a favor de \*\*\*\*\* respecto del inmueble materia de dicho juicio, debiéndose tomar en consideración que el mismo es copropietario del treinta y tres punto treinta y tres por ciento de dicho inmueble (fojas quinientos sesenta y cinco y quinientos sesenta y seis).-

• Mediante auto de fecha tres de mayo del año en curso la Juez Primero Civil revisó el procedimiento de ejecución, aprobando el remate celebrado en dichos autos (fojas quinientos sesenta y ocho a quinientos setenta de autos).-

**Dentro de las copias certificadas del expediente \*\*\*\*\* tramitado ante el Juzgado Segundo Civil del Estado:**

• Se acredita que \*\*\*\*\* , en fecha diez de enero de dos mil diecisiete, promovió diligencias de Jurisdicción Voluntaria para que se le notificara a \*\*\*\*\* se abstuviera de continuar



usando el inmueble de su copropiedad como taller ya que no le paga los frutos correspondientes, refiriendo que \*\*\*\*\* es copropietario del inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, mismo que desde el año de dos mil ocho explota la parte de su copropiedad para taller y hasta la fecha no le ha entregado cantidad alguna por los frutos que obtiene, por lo que procede a cancelar el uso que le da su parte de la copropiedad (foja seis a ocho).-

- Diligencias que fueran admitidas mediante auto de fecha trece de enero de dos mil diecisiete y que le fueran notificadas a \*\*\*\*\* el diecinueve de enero del mismo año (fojas nueve y diez).-

- Que \*\*\*\*\* se apersonó a las diligencias manifestando que la solicitud de la promovente no es jurídicamente válida al ser copropietarios del inmueble por una tercera parte cada uno, privándole de sus garantías constitucionales al estarlo privando de su derecho de realizar un trabajo honesto, además de que en ningún momento se le ha negado a \*\*\*\*\* tomar posesión de la parte del inmueble que le corresponde (foja once); sin embargo, dicha notificación no le perjudica a la parte actora, pues la voluntad de las partes no puede eximir el cumplimiento de la ley, según lo prevé el artículo 4° del Código Civil vigente del Estado, siendo que el Título Cuarto, Capítulo VI del citado código, no prevé la circunstancia de que con la sola notificación a un copropietario de su voluntad de que no se siga usando su

part alícuota, le genera obligación de dejarla de usar y contrario a ello, la ley reconoce a los copropietarios igual derecho a servirse de la totalidad de la cosa común, razón por la cual lo actuado en el citado expediente no beneficia a la actora.-

**CONFESIONAL.** a cargo de \*\*\*\*\*,  
desahogada en audiencia de fecha cinco de enero de dos mil dieciocho, la cual no se le concede valor alguno conforme a lo señalado por los artículos 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues las posiciones formuladas al absolvente no fueron sobre hechos controvertidos y de ahí que de acuerdo al primer artículo invocado, no se le puede conceder valor alguno a la prueba que nos ocupa, dado que la litis se centró en que el demandado, en agosto de dos mil trece, se opuso a que entrara al inmueble que tienen en copropiedad y también a que lo usara pese a que el demandado lo ha trabajado como taller de hojalatería y pintura, siendo que las posiciones articuladas lo fueron para acreditar que el demandado tiene licencia comercial respecto del inmueble materia del juicio y que derivado de la misma tiene ingresos sin que de ellos les de cantidad alguna a los copropietarios, hechos que se reitera, no fueron parte de la litis, por lo que las pruebas no pueden demostrar hechos que no se mencionaron en los escritos de demanda o contestación, de ahí que no se conceda valor alguno a la confesional que nos ocupa, teniendo apoyo lo antes expuesto en el siguiente criterio: **“PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN.**

Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos.”.- *Tesis: VI.2o.C. J/229, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 184429, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVII, Abril de 2003, Pág. 994, Jurisprudencia (Civil).*-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME,** a cargo de la **SECRETARÍA DE FINANZAS PÚBLICAS MUNICIPALES,** el cual fue rendido y agregado a foja ciento veintisis de autos, al cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado con la que se acredita que desde el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, el demandado \*\*\*\*\* es titular de la licencia comercial número \*\*\*\*\* relativa al domicilio ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, sin embargo, no le beneficia a la oferente dado que con la misma no se acredita el que el demandado haya negado a la actora el uso o ingreso al inmueble de la que tenían copropiedad.-

**DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en la impresión de la fotografía que consta en la foja cinco de autos, a la cual no se le concede valor probatorio alguno de

acuerdo a lo establecido por los artículos 346 bis y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se dice se trata de una impresión de una página de redes sociales (facebook), sin embargo, su contenido no se encuentra robustecido con algún otro elemento de prueba que acredite la veracidad de su contenido, pues al provenir de medios electrónicos provenientes de la tecnología, debió aportarse elemento para probar la fiabilidad del método en que se generó, además de que dicha fotografía no contiene la certificación a que se refiere el artículo invocado en segundo orden que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que correspondan a lo representado por ella, por tanto, no se puede demostrar con la misma que el demandado negó a la actora el acceso o uso del inmueble en copropiedad además de que no se puede observar al demandado en la imagen en comentario, **lo que hace procedente la objeción que en tal sentido hace valer el demandado.-**

**DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en el Certificado Contable, emitido por el C.P. \*\*\*\*\*  
agregado de la foja ciento seis a la ciento diez de autos, al cual no se le concede valor probatorio alguno atendiendo a lo previsto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la misma fue desahogada en infracción de lo dispuesto por Capítulo V del Título Sexto del código adjetivo mencionado, el cual regula el desahogo de la prueba pericial, dando oportunidad a la contraria para designar perito de su parte y adicionar cuestionario, por lo

tant, al no haberse desahogado dicha prueba conforme a tales reglas, es que esta autoridad no puede concederle valor probatorio alguno, **lo que hace procedente la objeción que en tal sentido hace valer el demandado.-**

**Las pruebas admitidas al demandado se valoran de la siguiente forma:**

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*  
desahogada en audiencia de fecha cinco de enero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se demuestra que conoce al demandado, que éste, \*\*\*\*\* y la absolvente son copropietarios del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, que se abstuvo de decirle al demandado como copropietario que le rentaba la parte que le corresponde a la articulante relativo al inmueble antes mencionado, que su difunto esposo \*\*\*\*\* siempre trabajó en el inmueble materia del juicio como hojalatero, que desde que se casó con \*\*\*\*\* sabía que su difunto esposo trabajaba como hojalatero en el citado inmueble que se ha abstenido de decirle a los copropietarios cuál es la parte que a ella le corresponde del citado inmueble, agregando que cada quién sabe cuál es la parte que les corresponde, sin embargo, ello no fue materia de esta litis, además de que al momento de presentar la demanda que dio inicio a este juicio, no quedó demostrado que la copropiedad se haya terminado y cada una de las partes haya obtenido una parte específica del inmueble.-

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables a la actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

**PRESUNCIONAL**, que resulta desfavorable a la actora, sobre todo la legal que se desprende de los artículos 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado en relación al 957 del Código Civil, ambos vigentes del Estado, en el sentido de que la parte actora tiene la carga de la prueba para demostrar que el demandado impidió a la actora hacer uso del inmueble en su misma calidad, que son los hechos en que funda su acción de pago de rentas; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo previsto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que al demandado se le admitió la prueba TESTIMONIAL, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* así como la INSPECCIÓN JUDICIAL que habría de practicarse en el inmueble ubicado en CALLE \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\* DE LA COLONIA \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD, las cuales no fueron desahogadas al haberse desistido de las mismas su oferente, según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha cinco de enero del año en curso.-

**VII.-** En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a concluir que la actora no acreditó su acción y el demandado probó parcialmente sus excepciones en virtud de lo siguiente:

La excepción de OSCURIDAD EN LA DEMANDA, ya fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

En cuanto a la que denomina **NON MUTATIS LIBELIS**, que no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto.-

La excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN** sustentada en que la actora carece de legalidad jurídica para ejercer la acción que pretende, se analizó de la siguiente forma:

Sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala: "*LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . . . Chiovenda . . . considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable . . . dice que la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona*

del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) . . . En otros términos, **está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo**, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él . . .”.

Ahora bien, la actora \*\*\*\*\* , señala en su escrito de demanda que es copropietaria junto con el demandado, del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, lo cual demuestra con copia certificada de la escritura número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha veintiuno de junio de dos mil ocho, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de las del Estado y con copia certificada de la escritura \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, pues con la primera mencionada se demostró que la actora adquirió mediante la adjudicación hereditaria respecto a la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la plena propiedad y dominio a su favor, entre otros, de una tercera parte del predio urbano baldío ubicado en calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad y con la segunda se probó que se hizo contrato de compraventa celebrado entre los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedores y de la otra parte \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como compradores respecto de la casa marcada con el número \*\*\*\*\* , antes \*\*\*\*\* y primeramente \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* en la primera



demarcación de esta Ciudad, donde los compradores adquirieron de forma mancomunada y pro indiviso por partes iguales, las dos terceras partes de los derechos de la finca antes mencionada, con las cuales se acreditó plenamente la copropiedad que afirma la actora se tuvo con el demandado -

Asimismo, el artículo 957 del Código Civil vigente del Estado contempla que cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho; es por lo que si la parte actora sostiene que al mantenerse en copropiedad con el demandado y que este último se opuso que entrara al inmueble que tienen en copropiedad así como a que lo usara, acude a esta autoridad a demandar el pago de las rentas correspondientes a la parte alícuota de su copropiedad, por lo tanto al acreditar su calidad de copropietaria y sostener la afectación que refiere, es lo que legitima a la actora para accionar en contra del demandado, cuya procedencia o improcedencia de acción se analizará más adelante.-

Ahora bien, por lo que ve a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**, que el demandado sustenta en que la actora carece de derecho para exigir las prestaciones que se contestan debido a que el inmueble, por ser indiviso y el demandado es copropietario, es que el mismo no es rentable, además en el escrito de contestación de demanda, sostiene que al no existir subdivisión del inmueble, no se puede saber cuál es la

part que le corresponde a cada uno de los copropietarios, además de que en ningún momento se le ha impedido a su ahora demandante entrar al inmueble del cual es copropietaria ni a las personas que se han presentado en dicho inmueble manifestando que van de aparte de la señora \*\*\*\*\*; excepción que esta autoridad declara **procedente** atendiendo a los artículos del Código de Procedimientos Civiles y del Código Civil, ambos vigentes del Estado, que a continuación se transcriben:

#### **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**

**Artículo 1°:** *El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla.”.-*

#### **CÓDIGO CIVIL**

**Artículo 957:** *“Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.”.-*

**Artículo 963:** *“Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la*

hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.".-

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, asimismo, que cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, pero no deberá impedir a los copropietarios usarla según su derecho.-

En el presente caso, la parte actora en su escrito inicial de demanda afirma que al mantenerse en copropiedad con el demandado y este último se opuso que entrara al inmueble que tienen en copropiedad así como a que lo usara, es que acude a esta autoridad a demandar el pago de las rentas correspondientes a la parte alícuota de su copropiedad; siendo que la parte actora demostró plenamente en el juicio, estar en copropiedad con el demandado respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, también demostró que en dicho inmueble se encuentra instalado un taller de Hojalatería y Pintura desde el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, sin embargo, con las pruebas que fueron aportadas a la causa, no quedó plenamente acreditado que el demandado se haya opuesto a que la actora entrara a dicho inmueble, mucho menos a que lo usara, por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, más aun que a la fotografía visible a foja cinco de autos, no acredita que sea el

inmueble materia del juicio, quiénes sean las partes que se observan en ésta ni tampoco que el demandado se esté negando a que la actora entre o use el inmueble, por lo tanto, no se actualiza el supuesto previsto en el artículo 957 del Código Civil vigente del Estado para que a la actora, como copropietaria del inmueble, deban pagársele frutos (rentas) respecto al uso del mismo por parte del demandado, más aún que a la fecha de presentación de demanda (veintitrés de marzo de dos mil diecisiete) las partes del juicio permanecían en copropiedad, por ende, no se probó que la parte actora fuera la única propietaria del porcentaje que adquirió, como para poder establecer que el demandado estaba usando la parte que le correspondía a su contraria, pues es sabido que el solo hecho de que los copropietarios del bien común hagan uso de la totalidad de éste, no crea la obligación de retribuir económicamente a los demás condueños por ese uso, dado que la parte alícuota no se define en una parte concreta o específica de la cosa, es por lo que la ley reconoce a todos ellos igual derecho a servirse de la totalidad de la cosa común, y el ejercicio de ese derecho no genera deber de compensación económica a los demás, sino solamente el de subordinarse a los intereses de la comunidad, aunado a ello, se reitera, no quedó acreditado que el demandado haya impedido a la actora el uso de ese derecho sobre el inmueble en su parte alícuota.-

En consecuencia, no se demostró por la parte actora que le asista derecho para reclamar al demandado el cumplimiento de las prestaciones que le reclama

derivadas de la copropiedad que tenía con el demandado, lo que hace procedente la excepción que ahora nos ocupa, teniendo apoyo lo antes expuesto en los siguientes criterios: **“COPROPIEDAD. EL USO QUE UNO DE LOS CONDUENOS HACE DE LA COSA COMÚN NO GENERA POR SÍ SOLO OBLIGACIÓN DE RESARCIR A LOS DEMÁS PARTÍCIPES, SINO SÓLO CUANDO SE CAUSEN DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES LEGALES IMPUESTAS CON MOTIVO DE LA COMUNIDAD.** De los artículos 938 a 973, y 2104 del Código Civil para el Distrito Federal, así como 961 a 974, y 1412 del Código Civil del Estado de Jalisco, deriva que la sola circunstancia de que uno de los copropietarios del bien común haga uso de éste, no genera la obligación de compensar económicamente a los demás condueños por ese uso, pues como la parte alícuota no se define en una parte concreta o específica de la cosa, **la ley reconoce a todos ellos igual derecho a servirse de la totalidad de la cosa común, y el ejercicio de ese derecho no genera deber de compensación económica a los demás, sino solamente el de subordinarse a los intereses de la comunidad.** En esa virtud, **sólo si llega a demostrarse que el condueño que usa o aprovecha la cosa común ha impedido a otro condueño el ejercicio de ese derecho, mediante conductas dirigidas a estorbar o imposibilitar el uso o aprovechamiento de la cosa; o bien, que la altera sin consentimiento de los demás, o le da un uso distinto a su destino o contraviene el interés de la comunidad, en tales casos sí podría generarse la obligación de resarcir o compensar económicamente a los demás copropietarios, en concepto de daños y perjuicios por el incumplimiento a tales obligaciones legales.”** *Época: Décima Época, Registro: 2016312, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 52, Marzo de 2018, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 2/2018 (10a.), Página: 904.-*

**“COPROPIEDAD, DERECHO AL USO DE LA COSA.** La copropiedad cesa no por la simple declaración judicial de que a cada copropietario corresponde el 50% cincuenta por ciento de la cosa, sino hasta que se determine concretamente la parte que corresponde a cada quien, de modo que cada comunero pueda poseerla en su totalidad, conforme a su destino y en los términos de Ley. Cuando un inmueble tenga que venderse por no admitir cómoda división, la comunidad cesará hasta que se venda y se entregue a cada parte la mitad del precio; pero basta que el inmueble siga indiviso para que la posesión de uno de ellos, o la de los dos conjuntamente, no pueda tener otro carácter que el de una posesión proindiviso. En consecuencia, **siendo los copropietarios copartícipes aún de la parte más pequeña de bien común, no puede restringirse a ninguno de ellos el derecho de usar de la totalidad de la cosa, puesto que ambos tienen, por igual, derechos de copropiedad sobre todas sus partes.** Si ambos copropietarios tienen iguales derechos a usar el inmueble, y si no hay prueba de que uno de ellos le haya impedido al otro gozar de esos derechos, resultaría injustificado que un copropietario tuviera que pagarle renta al otro por el uso de la totalidad de la cosa, puesto que su derecho a usarla, en todo o en parte, es originario y no derivado del otro copropietario. Además, cuando el dueño o el condueño usan directamente su propiedad, esta no produce frutos civiles por ese uso, de modo que sería ilegal reconocer a un copropietario derecho al cincuenta por ciento de unos frutos civiles que no han existido. Cosa distinta sería si el copropietario hubiera dado en arrendamiento el bien. Entonces sí estaría obligado a pagarle la mitad de las rentas a su condueño, porque en ese caso sí habría frutos civiles.”. *Época: Quinta Época, Registro: 339236, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXIX, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 575.-*

Ligado a lo anterior, si bien es cierto el juicio de terminación de copropiedad ejercitado por la

actora de este juicio en el expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Primero Civil del Estado, se inició el dieciséis de octubre de dos mil catorce y que el presente juicio tuvo inicio mediante escrito de demanda presentado el veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, también es cierto, que en el diverso expediente primero mencionado, en fecha tres de abril de dos mil diecisiete, las partes realizaron convenio a efecto de dar por terminada la copropiedad que existía entre los mismos en relación al inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, convenio que fue aprobado en auto del día once de mayo de dos mil diecisiete, siendo que conforme al artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que *"Cuando haya varias acciones contra una misma persona respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, deberán intentarse en una sola demanda; por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras. ..."*, por lo tanto, si una vez iniciado el juicio para terminar la copropiedad, la parte actora sostenía tener derecho para reclamar rentas por el uso de su parte alícuota, siendo que no las reclamó en el citado juicio y además en el convenio celebrado el tres de abril de dos mil diecisiete, donde se declaró terminada la copropiedad, las partes no hicieron mención alguna en cuanto a las rentas en mención y menos aún se reservara la actora su cobro, es por lo que al celebrar convenio únicamente para dar por terminada la copropiedad, es que la acción para el reclamo de las rentas en mención ha quedado extinguida,

pues el convenio hace las veces de cosa juzgada según lo señalan los artículos 373, 375 fracción III y 408 del código de procedimientos civiles vigente del Estado, así como 1742, 2818 y 2827 del Código Civil vigente del Estado.-

**VIII.-** En consecuencia de lo anteriormente expuesto y fundado, **se declara que la parte actora no acreditó su acción al no demostrar que le asiste derecho a su parte para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama,** de acuerdo a lo que disponen los artículos 1º y 29 del Código de Procedimientos Civiles, 957 y 963 del Código Civil, ambos vigentes del Estado, razón por la cual **se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron en el escrito inicial de demanda.-**

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado el cual establece que quien pierde debe reembolsar a su contraria las cosas del proceso y que se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria, y en el caso que nos ocupa, se considera perdedora a la parte actora al no haber acreditado su acción y siendo procedente la excepción opuesta por el demandado tendiente a destruir la acción ejercitada; en consecuencia, **se condena a la actora al pago de gastos y costas que se generen** por la tramitación del presente juicio **a favor del demandado,** las que serán reguladas en ejecución de sentencia.-



Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 957, 963 y demás relativos del Código Civil; 1°, 2°, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía en que promueve la parte actora, en la cual esta última no acreditó su acción y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones.-

**TERCERO.-** Se declara que la parte actora no acreditó su acción al no demostrar que le asiste derecho a su parte para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama.-

**CUARTO.-** Se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron en el escrito inicial de demanda.-

**QUINTO.-** Se condena a la actora al pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio a favor del demandado, las que serán reguladas en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciocho.- Conste.

**L' ECGH/dspa\***