



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Con fundamento en el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento que el veintiuno de febrero de dos mil veintidós, entró en funciones el licenciado Antonio Piña Martínez, en calidad de titular del Juzgado Tercero de lo Civil.

SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, \*\*\*\*\* .

VISTO S, para resolver los autos del expediente 0660/2019 que en la vía única civil, en ejercicio de la acción de nombramiento de administrador de la copropiedad, promovieron \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , y la reconvenición incoada por estos últimos en ejercicio de la acción de disolución de copropiedad en contra de los mencionados en primer término, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, dispone:

Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Se asume competencia para conocer del presente juicio , atento a lo establecido por los artículos 137 y 139, fracción I del Código Procesal Civil, que establece que el Juez competente , es aquél a que los litigantes se hubieran sometido tácitamente; en la especie, la parte actora se sometió a la competencia de esta autoridad, y la parte demandada al dar contestación a la misma.

III.- La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción incoada en el principal, así como la ejercitada en la reconvenición, no se encuentran sujetas a los procedimientos especiales previstos en el título décimo del Código Procesal Civil, siendo por exclusión la vía indicada.

IV.- Los actores \*\*\*\*\* , demandan a \*\*\*\*\* , por las siguientes prestaciones:

A) Por la designación del \*\*\*\*\* como Administrador del inmueble consistente en el lote número \*\*\*\*\*

Además de manera particular e individual se demanda al C. \*\*\*\*\* , por las siguientes:

B) Por la designación del C. \*\*\*\*\* como Administrador del inmueble consistente en el lote número \*\*\*\*\*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ”

El demandado \*\*\*\*\* , al dar contestación a la demanda, **reconviene** a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A) Para que por sentencia definitiva se declare la disolución de la copropiedad y ordene la venta y repartición de su precio entre los interesados respecto del bien inmueble identificado como lote \*\*\*\*\* , el cual cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en \*\*\*\*\*; al sur en \*\*\*\*\* y linda con la calle \*\*\*\*\*; al oriente en \*\*\*\*\* con el \*\*\*\*\*; y al poniente en cincuenta y dos metros con \*\*\*\*\*.

B) Para que por sentencia definitiva se declare la disolución de la copropiedad y ordene la venta y repartición de su precio entre los interesados respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*s, el cual cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en \*\*\*\*\*; al sur en \*\*\*\*\*; al este en \*\*\*\*\*; y al oeste en \*\*\*\*\*”.

Asimismo, con posterioridad *–una vez, declarado el litisconsorcio pasivo mediante sentencia emitida el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno (foja setecientos cuarenta a la setecientos cuarenta y cuatro)–*, demando a \*\*\*\*\* , por la disolución de la copropiedad en los términos expresados en la prestación A), transcrita en párrafos que anteceden.

Por su parte, la demandada \*\*\*\*\* , al dar contestación a la demanda, **reconviene** a \*\*\*\*\* , y con posterioridad *–una vez, declarado el litisconsorcio pasivo mediante sentencia emitida el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno (foja setecientos cuarenta a la setecientos cuarenta y cuatro)–*, demando a \*\*\*\*\* , por la disolución de la copropiedad en los términos expresados en la prestación A), transcrita en párrafos que anteceden.

Lo manifestado por las partes en los escritos que fijan la litis, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su trascipción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Los demandados \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, en relación a la acción de disolución de copropiedad, omitieron dar contestación a la misma, por lo que, por proveído de diez de noviembre de dos mil veintiuno, se les acuso la correspondiente rebeldía -foja ochocientos doce-.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Enseguida, se procede al estudio conjunto de la acción de nombramiento de administrador de copropiedad, incoada en el principal, y de la acción de disolución de copropiedad, instada en la reconvención, pues ambas guardan íntima relación, lo que se realiza acorde a las siguientes consideraciones:

A consideración de esta autoridad se hace necesaria la transcripción del marco jurídico aplicable de acuerdo a las acciones incoadas, el cual, según el Código Civil del Estado, es el siguiente:

“Artículo 951.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”.

“Artículo 952.- 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 953.- 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”.

“Artículo 954.- A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes y, en último término, por las que rigen toda sociedad de hecho”.

“Artículo 955.- Mientras varias personas permanezcan en la indivisión de una propiedad, cualquiera de ellas podrá exigir a las demás que se haga la designación de un administrador, el que será nombrado por mayoría de votos calculada conjuntamente por personas y por intereses. Si no hubiera mayoría, el juez hará la designación de entre los copropietarios”.

De una interpretación sistemática del contenido de los artículos transcritos, se concluye que los elementos respecto de la acción de nombramiento de administrador, son:

- a) Que exista copropiedad respecto de una cosa o derechos; y.
- b).- Que el nombramiento se realice por mayoría de votos, calculada conjuntamente por personas y por intereses, y de no ser así, el nombramiento debe efectuarse por el juez.

Ahora, por lo que respecta a la acción de disolución de copropiedad, además de acreditarse el elemento de copropiedad señalado en el inciso a) que antecede, debe demostrarse: que existe la voluntad de uno de los condueños de no permanecer en la indivisión.

El primero de los elementos de cada una de las acciones, es decir, que exista copropiedad, se encuentra acreditado con las documentales públicas, consistentes en las copias certificadas de los instrumentos notariales \*\*\*\*\* del doce de septiembre de dos mil dos, tirado ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* notario público \*\*\*\* de los del Estado, y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

\*\*\*\*\* , del dieciocho de mayo de dos mil siete, tirada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , notario público \*\*\*\*\* de los del Estado, visibles respectivamente de la foja siete a la once, y de la doce a la quince de autos; a las cuales, se les otorga eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues con la primera de ellas, se acredita, que las partes litigantes adquirieron mediante contrato de compraventa, en forma mancomunada y proindiviso la titularidad de los derechos del \*\*\*\*\* , con una superficie de mil seiscientos metros cuadrados, en las siguientes proporciones: \*\*\*\*\* , \*un treinta por ciento cada uno de ellos, \*\*\*\*\* , un cinco por ciento cada uno.

Con el segundo de los instrumentos notariales aludidos, se acredita que \*\*\*\*\* , adquirieron mediante contrato de compraventa, por partes iguales y proindiviso la titularidad de los derechos del \*\*\*\*\* , con una superficie de mil metros cuadrados.

Ahora bien, por lo que **respecta al segundo de los elementos de la acción de nombramiento de administrador**, resulta pertinente realizar las siguientes consideraciones:

- En relación al \*\*\*\*\* , lo precedente, es nombrar como administrador al actor en el principal \*\*\*\*\* .

Tal determinación, obedece a que respecto de dicho inmueble, sí se cumplen los lineamientos establecidos por el numeral 955 del Código Civil transcrito en párrafos que anteceden, al darse no solo la mayoría de votos, sino también de intereses.

Lo anterior es así, pues de los escritos que fijan la litis, se desprende que dos \*\*\*\*\* de los tres propietarios, emitieron su voto a favor de que se designe a \*\*\*\*\* , como administrador de la copropiedad existente respecto de dicho inmueble; quienes además detentan en su conjunto el sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento de la titularidad de los derechos del citado bien *-pues como se advierte de párrafos que anteceden, la propiedad del bien en cuestión la adquirieron juntamente con el demandado en el principal \*\*\*\*\* , por partes iguales y proindiviso-*.

- Respecto del \*\*\*\*\* , esta



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

autoridad estima conveniente, nombrar como administrador al actor en el principal \*\*\*\*\* , por las siguientes consideraciones:

Lo anterior, porque éste en conjunto con el diverso actor \*\*\*\*\* , detentan el sesenta por ciento de la titularidad de los derechos del inmueble en cuestión, en contraposición a los demandados en el principal, quienes si bien y de acuerdo a la contestación a la demanda que emitieron en relación a la acción en el principal, resultan mayoría en votos respecto a que se designe al demandado en el principal \*\*\*\*\* , como administrador de la copropiedad existente respecto de dicho inmueble; sin embargo, únicamente reúnen en su conjunto, el cuarenta por ciento de los derechos de propiedad del citado bien.

En adición a lo antes expuesto, de las constancias que obran en autos, se advierte que le fueron admitidas a la parte actora en el principal y demandada reconventionista, diversas **documentales supervenientes**, consistentes en las copias certificadas de las sentencias emitidas dentro de los expedientes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* del índice del Juzgado \*\*\*\*\* , visibles de la foja setecientos ochenta y dos a la ochocientos cuatro de autos; que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al ser de aquellas expedidas un servidor público en ejercicio de sus funciones; y de las cuales, se advierte, que en relación a diversos inmuebles, de los que son propietarios los actores en este juicio \*\*\*\*\* , y el demandado \*\*\*\*\* , se nombró como administrador de la copropiedad que tienen éstos respecto de los citados bienes, a \*\*\*\*\* .

Luego, si los bienes inmuebles materia de controversia en los procedimientos aludidos en el párrafo inmediato anterior, el \*\*\*\*\* objeto de este juicio\* -respecto de los cuales, se nombró a la citada persona como administrador-, juntamente con el que nos ocupa en este momento de la resolución, conforme a lo expresamente señalado por las partes litigantes en los escritos que fijan la litis, se encuentran conectados, y forman parte de una serie de inmuebles con construcciones, respecto de los cuales, existe además un contrato de arrendamiento con una persona moral ajena a juicio; al no reunirse el elemento de mayoría de votos, esta autoridad, en uso de facultad que le es concedida por el artículo 955 de la ley sustantiva de la materia, estima que lo idóneo, sea que la administración de la totalidad de dichos inmuebles, se reúna en una sola persona.

Ahora bien, por lo que respecta al **segundo de los elementos de la acción de disolución de copropiedad**, igualmente queda acreditado con la manifestación expresa de los actores reconventionistas



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

\*\*\*\*\* , al incoar la acción en mención con la finalidad de no permanecer en la indivisión.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia numero 1ª./J./4/2008, que por contradicción es sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relativa a la Novena Época, Registro: 169912, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII, abril de 2008, en materia Civil, bajo el siguiente rubro y texto:

**“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”.

A consideración de esta autoridad, resulta pertinente la transcripción de algunas disposiciones contenidas en el Reglamento Interno de Funcionamiento y Operación del Parque Industrial del Valle de Aguascalientes, y que se estiman aplicables al negocio que nos ocupa, siendo estas las siguientes:

**“Artículo 1o.-** El presente Reglamento tiene como propósito el ordenar el uso y desarrollo del suelo, regular el asentamiento de industrias, preservar el medio ambiente y reglamentar la operación, conservación, eficiencia, uso apropiado e imagen urbana del Parque Industrial del Valle de Aguascalientes.

El presente Reglamento será de observancia para todos los propietarios, usuarios, arrendatarios, proyectistas y visitantes, su aplicación beneficiará a los usuarios, dará plusvalía a los predios y edificaciones y permitirá que el desarrollo industrial del Parque se manifieste en un ambiente atractivo y funcional”.

**“Artículo 7o.-** Para la construcción dentro de los predios se seguirá lo siguiente:

- I.- Superficie construida en relación con el área total del terreno será:
  - a) Superficie máxima de construcción 60%;
  - b) Superficie mínima de espacios abiertos 40%;
  - c) Total del área del terreno 100%;
- II. Los espacios abiertos se componen de áreas verdes, estacionamientos, patio de maniobras, almacén al aire libre y circulaciones;
- III.- La distancia mínima de la construcción al límite del predio de cada industria será: En grande y mediana industria:
  - a) Distancia al frente de calle o avenida 6.00 m.;
  - b) Distancia a la colindancia con terreno vecino 3.00 m.;



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

c) Distancia a la colindancia posterior 3.00 m.;

En la pequeña industria:

a) Distancia al frente de calle o avenida 6.00 m.;

b) Distancia a la colindancia con terreno vecino 2.50 m.;

c) Distancia a la colindancia posterior 2.50 m.;

En la micro industria:

a) Distancia al frente de calle o avenida 4.00 m.;

b) Distancia a la colindancia con terreno vecino 1.00 m.;

c) Distancia a la colindancia posterior 1.00 m”.

**“Artículo 8o.-** Entre el edificio y la calle o avenida existirá una distancia mínima de 6.00 metros respecto al límite del terreno con la vía pública, esta franja se destinará a áreas verdes, andadores, entrada peatonal o de vehículos y para la instalación del logotipo de la empresa con dimensiones aprobadas por la Gerencia.

No se permite el uso de bardas al frente del terreno salvo que respeten la citada restricción de lo (sic) 6.00 metros y que se construyan materiales acordes con la arquitectura del edificio y la imagen urbana del Parque”.

**“Artículo 9o.-** El edificio o nave industrial tendrá una separación mínima de 3.00 metros a las colindancias laterales y 3.00 metros a los límites del terreno en la parte posterior, se sugiere que sean pasos de servicio o áreas verdes”.

**“Artículo 10.-** El proyecto urbanístico del Parque no está diseñado para usar las vialidades como estacionamientos, por lo que cada proyecto arquitectónico de edificación debe contemplar áreas de estacionamiento de vehículos de carga, empleados y visitantes, de acuerdo a las especificaciones siguientes:

I.- 1 cajón de estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de área de almacenamiento;

II.- 1 cajón de estacionamiento por cada 159 m<sup>2</sup> de área de producción;

III.- 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de área de oficinas;

IV.- 1 cajón de estacionamiento de trailers por cada 1,000 m<sup>2</sup> de nave o edificio industrial.

Todas las áreas para estacionamiento deberán ser pavimentadas y tendrán en su superficie una pendiente adecuada para el desalojo de las aguas pluviales, así como guarniciones de protección”.

**“Artículo 11.-** Se emplearán señalamientos preventivos de piso para seguridad de los usuarios del Parque tanto en la vialidad como en las entradas vehiculares de cada predio, empleando colores reglamentarios, blanco y amarillo”.

**“Artículo 12.-** Al frente del terreno existirá una franja de 6.00 metros que se empleará principalmente como jardín o estacionamiento según proyecto arquitectónico; en su caso, se sembrarán árboles a cada 5 metros del tipo apropiado a la región, cuidando su conservación y mantenimiento para conservar la buena imagen del Parque la cual quedará a cargo del usuario o empresa ocupante del predio.

Toda empresa deberá contar con un área exclusiva para la plantación y cuidado de árboles y vegetación, así como cinturones verdes que sirvan de zonas de amortiguamiento”.

**“Artículo 13.-** Ningún material, equipo, incineradores, tanques, basura, combustibles o suministros de materias primas para la producción de la empresa, quedarán expuestos a la vista del público o usuarios del Parque o la vía pública, en caso de ser necesario se efectuará tras una barrera visual de material pétreo o barrera verde de una altura no menor de 1.8 metros y deberán ser protegidos con áreas verdes, logrando un ambiente agradable. Además deberán de contar con las medidas de seguridad necesarias.

**“Artículo 14.-** Las áreas y muelles de carga deberán situarse perfectamente en los laterales del edificio o en su parte posterior, no se permitirán andenes de carga en la fachada principal del edificio que da a la calle o avenida. Excepcionalmente se podrá localizar un muelle de carga al frente cuando por necesidad de la empresa sea indispensable. Su construcción será aprobada por la Gerencia, con la justificación y presentación del proyecto arquitectónico correspondiente”.

**“Artículo 15.-** Las cercas se emplearán solamente en las colindancias del terreno con las propiedades vecinas, conservando las distancias marcadas en este Reglamento, al frente se alinearán a 6.00 metros respecto al límite del predio con la vía pública, y las alturas, materiales y colores serán a criterio del arquitecto o diseñador.

En las bardas, se recomienda el empleo de materiales permanentes, principalmente mampostería, según el criterio arquitectónico bajo el cual se proyectó el edificio o materiales innovadores de alta calidad.

En los laterales se podrá usar malla ciclón con una cortina de árboles o arbustos siempre verdes, muros de block aparente o mampostería de buena calidad.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

No se permite el uso de lámina, madera, concreto simple, alambre de púas o cualquier material improvisado que represente mal uso o mala imagen para la industria y para el Parque”.

**“Artículo 16.-** Por seguridad y Reglamento, las subestaciones se ubicarán adyacentes a la construcción y se protegerán adecuadamente según, especificaciones de C.F.E. y SECOFI, empleando cortinas visuales de diseño arquitectónico para ocultarlas”.

No se permiten subestaciones eléctricas o de gas al frente de la construcción ni dentro de la franja de 6.00 metros marcada con alineación respecto a la vía pública.

Las acometidas eléctricas o telefónicas cumplirán con las disposiciones de C.F.E. y TELMEX procurando conservar la estética del edificio industrial”.

**“Artículo 17.-** Los anuncios o identificaciones de la empresa, deberán localizarse sobre la franja restrictiva de 6.00 metros en el área verde para identificar a la industria ocupante, el diseño, dimensiones, tipografía y colores serán aprobados, en su caso, por la Gerencia.

Las medidas recomendables son 1.20 metros de altura por 3.00 metros de largo, en éste se incluye el nombre de la compañía, cubriendo no más del 50% de la superficie por las letras y logotipo.

Las letras serán de colores apropiados con el nombre de la empresa y colocadas a una altura acorde a la construcción, diseñadas y construidas con materiales permanentes.

No se permite ningún anuncio sobre las fachadas o techumbres del edificio; tampoco se permiten anuncios temporales o que no cumplan las citadas especificaciones, en caso necesario, sólo se permitirá a los anuncios temporales una duración máxima de 30 días, después de los cuales, serán removidos del lugar, teniendo facultades el Gerente General del Fideicomiso para ordenar su retiro”.

De los numerales transcritos, se obtiene que el reglamento en cuestión, tiene como finalidad el regular el uso de suelo de aquellos inmuebles que se encuentren dentro de la circunscripción del Parque Industrial del Valle de Aguascalientes, y por ende, establecer los lineamientos que deben cumplir las edificaciones en el ubicadas o que pretendan construirse en éste.

Luego, en virtud de que el inmueble materia de la acción de disolución de copropiedad se encuentra ubicado en el Parque Industrial del Valle de Aguascalientes, se estima pertinente la transcripción de los artículos 361 y 372 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, que a la letra señalan:

**“Artículo 361.-** Los fraccionamientos en el Estado, se clasifican en los siguientes tipos:

...  
II.- Especiales:

...  
c) Industriales;...”

**“Artículo 372.-** Los fraccionamientos industriales y micro productivos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- TIPO INDUSTRIAL:

a) LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados;

b) USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Los coeficientes de ocupación y construcción dependerán de cada proyecto de planta industrial y deberán ajustarse a lo previsto por la legislación y programas aplicables.

Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c) DONACIONES: El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada.

Tratándose de fraccionamientos realizados por dependencias o entidades federales, estatales o municipales, no se requerirá el otorgamiento de donaciones a favor de los municipios; teniendo las instancias fraccionadoras la





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

obligación de procurar la dotación de infraestructura y equipamiento urbano suficiente en la zona de influencia de los fraccionamientos; y

d) VIALIDAD: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Comisión Estatal. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones y las calles locales deberán tener una anchura mínima de 18 metros;...”

De los numerales transcritos, se desprende el frente de aquellos inmuebles ubicados en un área destinada exclusivamente a la industria, no debe ser menor a veinte metros, ni su superficie inferior a mil metros cuadrados.

Luego entonces, dado que el \*\*\*\*\* , tiene una superficie de mil seiscientos metros cuadrados; y, el \*\*\*\*\* , tiene una superficie de mil metros cuadrados, se concluye que los citados bienes, son indivisibles por disposición de la Ley, pues de dividirse, no solo se incumpliría con lo establecido por el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, sino que además, no se cumplirían los parámetros establecidos por el reglamento del Parque Industrial del Valle de Aguascalientes.

Por lo antes expuesto, conforme a lo dispuesto por el artículo 953 del Código Civil del Estado, lo procedente es ordenar la venta del bien descrito en el párrafo que antecede, sino existe acuerdo previo para que alguno de los copropietarios adquiera los derechos del otro.

En virtud de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 963 del ordenamiento legal en cita, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, deberá citarse a los copropietarios \*\*\*\*\* , a una junta para efecto de determinar si existe consenso entre ellos y si desean adjudicarse los bienes inmuebles sujeto a copropiedad, conforme al derecho de preferencia que les otorga los artículos 991 del Código Civil en relación al 749 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en su defecto, de no existir consenso, se realizará la venta judicial para repartir el producto del remate de los inmuebles entre los copropietarios de acuerdo a la parte alícuota y acorde al valor que cada participe tiene en su derecho de copropiedad, de conformidad con el artículo 953 del Código Civil del Estado.

Por lo antes expuesto, resulta innecesario entrar al estudio y valoración de las pruebas ofrecidas por las partes, así como de las excepciones opuestas por la parte demandada en el principal, pues en nada variaría el sentido de la presente resolución.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que si bien la parte demandada en el principal, opuso como excepción la de falta de acción y derecho, y que hizo consistir en esencia, en que el actor en el principal \*\*\*\*\* , se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

encuentra impedido para administrar la copropiedad de los inmuebles materia de controversia, por los manejos fraudulentos señalados en el escrito de contestación de demanda, sin embargo, tales cuestiones no son materia de estudio de la acción intentada en el principal, y por tanto, se le dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

VI.- En contexto de todo lo expuesto, se declara procedente la vía única civil, en el principal, resultó procedente la acción de nombramiento incoada por los actores \*\*\*\*\* .

En consecuencia de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 955 del Código Civil de la materia, se nombra como administrador de la copropiedad existente respecto de los lotes \*\*\*\*\* , a \*\*\*\*\* .

En la reconvencción, se declara procedente la acción de disolución de copropiedad, incoada por \*\*\*\*\* , en tanto que los demandados \*\*\*\*\* , omitieron contestar la demanda incoada en su contra.

Por lo anterior, se declara la procedencia de la disolución de la copropiedad existente entre \*\*\*\*\* respecto del \*\*\*\*\* , con una superficie de mil seiscientos metros cuadrados; y la existente entre \*\*\*\*\* , respecto del \*\*\*\*\* , con una superficie de mil metros cuadrados.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 963 del ordenamiento legal en cita, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, cítese a los copropietarios \*\*\*\*\* , a una junta para efecto de determinar si existe consenso entre ellos y si desean adjudicarse los bienes inmuebles respecto de los cuales son copropietarios, conforme al derecho de preferencia que les otorga los artículos 991 del Código Civil en relación al 749 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en su defecto, de no existir consenso, se realizará la venta judicial para repartir el producto del remate del inmueble de acuerdo a la parte alícuota y acorde al valor que cada participe tiene en su derecho de copropiedad, de conformidad con el artículo 953 del Código Civil del Estado.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 del Código Adjetivo Civil, toda vez que las acciones incoadas son de aquellas en las cuales se requiere



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

necesariamente la intervención de la autoridad jurisdiccional, no se hace condena especial alguna de las costas y gastos del proceso.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se resuelve:

**Primero.-** Se declara procedente la vía única civil.

**Segundo.-** En el principal, resultó procedente la acción de nombramiento incoada por los actores \*\*\*\*\*

**Tercero.-** En consecuencia de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 955 del Código Civil de la materia, se nombra como administrador de la copropiedad existente respecto de los lotes \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

**Cuarto.-** En la reconvenición, se declara procedente la acción de disolución de copropiedad, incoada por \*\*\*\*\* , en tanto que los demandados \*\*\*\*\* , omitieron contestar la demanda incoada en su contra.

**Quinto.-** Por lo anterior, se declara la procedencia de la disolución de la copropiedad existente entre \*\*\*\*\* respecto del \*\*\*\*\* , con una superficie de mil seiscientos metros cuadrados; y la existente entre \*\*\*\*\* , respecto del \*\*\*\*\* , con una superficie de mil metros cuadrados.

**Sexto.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 963 del ordenamiento legal en cita, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, cítese a los copropietarios \*\*\*\*\* , a una junta para efecto de determinar si existe consenso entre ellos y si desean adjudicarse los bienes inmuebles respecto de los cuales son copropietarios, conforme al derecho de preferencia que les otorga los artículos 991 del Código Civil en relación al 749 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en su defecto, de no existir consenso, se realizará la venta judicial para repartir el producto del remate del inmueble de acuerdo a la parte alícuota y acorde al valor que cada participe tiene en su derecho de copropiedad, de conformidad con el artículo 953 del Código Civil del Estado.

