



EXPEDIENTE NÚMERO: 471/2025

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTICUATRO DE JUNIO
DE DOS MIL VEINTICINCO.**

VISTOS, para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **471/2025**, relativo a las diligencias de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA** sobre **AUTORIZACIÓN DE VENTA JUDICIAL** promovidas por [REDACTED], y:

----- RESULTANDO: -----

1.- Que por escrito presentado el día **veinticuatro de abril de dos mil veinticinco** comparecieron ante este **Juzgado Tercero de lo Familiar** de este Partido Judicial, los señores [REDACTED], solicitando en la Vía de Jurisdicción Voluntaria la autorización para la Enajenación de un bien inmueble propiedad de sus hijos menores de edad de nombres [REDACTED] ambos de apellidos [REDACTED], **quiénes serán nombradas por sus siglas** [REDACTED]. es importante precisar, que en la presente resolución únicamente se asentaran las iniciales de los nombres y apellidos de las menores de edad que intervienen en el juicio, de conformidad con el protocolo para juzgar con perspectiva de infancia y adolescencia de la suprema corte de justicia de la nación; el cual se identifica como:

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], once mil cuatrocientos cuarenta y

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.

cinco interior cincuenta y siete letra A, con un indiviso equivalente a un [REDACTED] % sobre áreas totales del condominio, un cajón de estacionamiento y una superficie total privativa de [REDACTED] y las medidas y colindancias descritas corresponden al inmueble con Folio [REDACTED], el cual fue adquirido mediante Contrato de Compraventa obrante en escritura pública número [REDACTED], volumen 6,893 de fecha siete del mes de marzo de dos mil veintitrés celebrado ante el Notario Numero 3 Lic. Xavier Ibañez Veramendi, en esta ciudad de Tijuana, Baja California. Asimismo se exhibe escritura pública número [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha veinticinco del mes de febrero de dos mil veinticinco celebrado ante el Notario Número 3 Lic. Xavier Ibañez Veramendi, en esta ciudad de Tijuana, Baja California en donde manifiesta que por error involuntario se identificó como [REDACTED] de esta ciudad, siendo el correcto manzana 910 del [REDACTED], en la misma donde [REDACTED] y los menores de edad de iniciales [REDACTED]. representados por sus padres en ejercicio de la patria potestad, rectifican la escritura pública de fecha siete de marzo del año dos mil veintitrés, número [REDACTED] del protocolo de dicha Notaria Numero 3 inscrita el primero de junio del mismo año, con el número [REDACTED] de la Sección Civil del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, en la descripción del inmueble, para quedar la descripción del inmueble de la siguiente manera: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con las medidas y colindancias señaladas al final del presente resultando; por una parte en su carácter de vendedora la señora [REDACTED]
[REDACTED], y por la otra, los señores [REDACTED]

██████████ y los menores de edad de iniciales ██████████., ambos representados por sus padres los expresados señores ██████████, en ejercicio de su patria potestad, el cual se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida número ██████████, con **Folio** ██████████ Sección Civil de fecha ██████████.

2.- Mediante proveído de fecha **veintiséis de mayo de dos mil veinticinco**, se admitió la instancia en la vía y forma propuestas, ordenándose dar vista al **C. Agente del Ministerio Público** adscrito a éste H. Juzgado, la cual fue desahogada oportunamente; asimismo, se decretó de plano la minoría de edad de los hijos de iniciales ██████████. y con fundamento en lo dispuesto por el *Artículo 905 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado*, se designó al **Licenciado Julio Cesar Bustamante Sánchez**, como **Tutor** de los menores de edad antes mencionado, quien aceptó y protestó el cargo conferido ante ésta H. Autoridad en fecha **treinta de mayo de dos mil veinticinco**, tal y como consta a Foja 70 de Autos; finalmente tuvo verificativo la Audiencia de Información Testimonial en fecha veinticuatro de junio de dos mil veinticinco, diligencia en la cual compareció el tutor antes mencionado y manifestó estar conforme con el desahogo de la diligencia y con la tramitación del presente procedimiento en beneficio de los menores de edad de iniciales ██████████., y se ordenó turnar los presentes autos a la suscrita a fin de dictar sentencia, la cual versa bajo los siguientes:

----- **CONSIDERANDOS:** -----

PRIMERO.- Que la competencia de la Suscrita para conocer de las presentes diligencias se surte en virtud de que se refieren a la autorización **judicial para la formalización de un contrato de compraventa del bien inmueble del cual los copropietarios**

son incapaces de enajenar, radicado ante éste Tribunal de mi cargo por razón del turno, registradas con el expediente señalado en el proemio de ésta resolución, hipótesis que se encuentra prevista por el artículo **78** fracciones **I** y **VI** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, las cuales establecen que:

"Los jueces de Primera Instancia de lo Familiar conocerán:

I.- *De los negocios jurídicos de jurisdicción voluntaria relacionados con el Derecho Familiar.*

VI.- *De las cuestiones relativas a los asuntos que afecten en sus derechos de persona a los menores e incapacitados, así como, en general, todas las cuestiones familiares que reclamen la intervención judicial."*

Lo anterior con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **57** y **59** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; **152**, **157** fracción **VIII** y **160** del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

Sirviendo también de apoyo lo dispuesto en los **Artículos 433** y **434** del Código Civil Vigente en el Estado, que a la letra dicen:
Artículo 433: *"Los que ejercen la patria potestad no pueden VENDER ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que pertenezcan al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio, y previa autorización del juez competente. Tampoco podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años o recibir la renta anticipada por mas de dos años, vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos y ganados por menor valor del que se cotice en la plaza el día de la venta; hacer donación de los bienes de éstos, ni dar fianza en representación de los hijos."* **Artículo 434:** *"Siempre que el Juez conceda licencia a los que ejercen la patria potestad para VENDER un bien inmueble o un mueble precioso perteneciente a persona menor de dieciocho años de edad, tomará*

las medidas necesarias para hacer que el producto de la venta se dedique al objeto a que se destinó y para que el resto se invierta en la adquisición de un inmueble o que se imponga con segura hipoteca a favor de la persona menor de dieciocho años de edad. Al efecto, el precio de la venta se depositará en una institución de crédito y la persona que ejerce la patria potestad no podrá disponer de él sin orden judicial.”.

SEGUNDO.- Con la Copia Certificada del Acta de Nacimiento del Menor de nombre [REDACTED], expedida por el C. Oficial del Registro Civil número **1** en la Ciudad de **Tijuana, Baja California**, Inscrito dentro del Libro de Nacimientos número **1**, Foja número **6**, Acta número [REDACTED], con fecha de registro **treinta y uno de enero de dos mil doce** en dicha dependencia, así como la copia certificada del Acta de Nacimiento del Menor de nombre [REDACTED], expedida por el C. Oficial del Registro Civil número **1** en la Ciudad de **Tijuana, Baja California**, Inscrito dentro del Libro de Nacimientos número **1**, Foja número **7**, Acta número [REDACTED], con fecha de registro **veintiuno de agosto de dos mil siete** en dicha dependencia, se acreditó el nacimiento y vínculo filial existente entre los menores de edad y los Señores [REDACTED]; reconociéndosele a dicha documental el valor probatorio correspondiente, tal y como lo dispone el **Artículo 322 Fracción IV, 323 y 405 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Estado.**

TERCERO.- Hecho el análisis de las constancias que componen el presente expediente los Señores [REDACTED], acreditaron la necesidad de la medida solicitada, tal y como consta de los testimonios de los Señores [REDACTED], en virtud de que los mismos fueron coincidentes en la sustancia con lo

establecido por los promoventes en su escrito inicial al contestar las preguntas **novena, décima y decima primera** del Interrogatorio vertido dentro de la Audiencia Testimonial, a las cuales contestaron lo siguiente: **A LA NOVENA:** QUE GARANTIAS SE OFRECEN PARA ASEGURAR QUE LA VENTA SEA EN BENEFICIO DEL MENOR: "HAY UN CONTRATO DE PROMESA FIRMADO ENTRE EL DUEÑO DE LA CASA DEL LAGO Y MI PAPÁ CON FECHA DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024 ADEMÁS YA HAY UNA COMPRADORA DE NUESTRA CASA DE LA QUE SOMOS DUEÑOS MIS HERMANOS [REDACTED] Y ESTAMOS ESPERANDO EL PERMISO DE LA JUEZ PARA QUE SE PUEDA REALIZAR LA VENTA." "SI POR QUE LES SALIO LA OPORTUNIDAD DE ADQUIRIR UNA CASA MAS AMPLIA, MAS GRANDE TIENE 5 RECAMARAS, ESTA MAS CERCA DE LA ESCUELA DE LOS NIÑOS AL IGUAL QUE DEL TRABAJO DE SUS PAPÁS TIENE PATIO PARA AUTOS Y EL MENOS [REDACTED] ESTA CONTENTO POR ESA ADQUISICION YA QUE TIENE SU PROPIA RECAMARA PARA EL". / **A LA DECIMA.-** COMO SE DISTRIBUIRAN LOS FONDOS OBTENIDOS POR LA VENTA DEL INMUEBLE DE REFERENCIA. "CON LOS DOS MILLONES CIENTO MIL QUE SE OBTENGAN DE LA VENTA DE LA CASA DE [REDACTED] SE PAGARÁ LA CASA DEL LAGO QUE CUENTA CON CINCO RECAMARAS, ESTACIONAMIENTO PARA 4 CARROS Y 400M DE CONSTRUCCION". "ESTA UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VISTA POR PARTE DEL DUEÑO DE LA CASA DEL LAGO CON MI YERNO EL SEÑOR [REDACTED] EN LA QUE SE COMPROMETE A COMPRAR LA CASA DEL FRACCIONAMIENTO EL ALGO UNA VEZ QUE SE REALICE LA VENTA DEL [REDACTED] [REDACTED] DE LA CUAL MIS NIETOS SON PROPIETARIOS". / **A LA DECIMA PRIMERA.-** QUE SEGUIMIENTO SE HARA PARA ASEGURAR QUE LOS FONDOS OBTENIDOS DE LA VENTA SEAN EN BENEFICIO DEL MENOR. "CON LA VENTA DE LA CASA DE [REDACTED] SE PAGARA LA CASA DEL LAGO Y ANTE UN NOTARIO SE QUEDARÁ ESCRITO QUE MIS HERMANOS [REDACTED] SEREMOS DUEÑOS POR PARTES IGUALES Y NUESTROS PAPÁS COMO USUFRUCTUARIOS VITALICIOS". "UNA VEZ QUE SE HAGA LA VENTA DE LA CASA DEL [REDACTED] [REDACTED] ESE DINERO SE DESTINARÁ ÚNICAMENTE PARA ADQUIRIR LA CASA DEL [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD QUE ES UNA CASA DE 5 RECAMARAS, PATIO Y UNA SUPERFICIE DE 400M." Manifestando además ambos testigos la razón de su dicho argumentando el **primero** 'POR QUE ES MI FAMILIA,

ESTUVE PRESENTE EL DIA QUE SE HIZO EL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA ENTRE EL DUEÑO DE LA CASA DEL LAGO Y MI PAPÁ” y el **segundo** 'POR QUE ES MI HIJA LOS NIÑOS SON MIS NIETOS TAMBIEN SE QUE TIENEN LOS PLANES DE ADQUIRIR ESA VIVIENDA PARA EL FUTURO DE SUS HIJOS”.

CUARTO.- Consecuentemente con lo anterior, y toda vez que no hubo oposición por parte del **C. Agente del Ministerio Público** adscrito a éste H. Juzgado, ni del **Licenciado Julio Cesar Bustamente Sánchez** en su carácter de **tutor** de los menores de edad, se deberá autorizar a los señores [REDACTED] [REDACTED] para la enajenación del Bien Inmueble perteneciente a sus hijos menores de edad de iniciales [REDACTED], únicamente por la parte proporcional que le corresponda sobre el bien identificado como: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con las medidas y colindancias señaladas al final del presente resultando, mismo que se encuentra inscrito bajo **Partida** [REDACTED], **Folio** [REDACTED], Sección Civil de fecha [REDACTED], lo cual se acredita mediante Certificado de Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en ésta Ciudad.

Por lo expuesto y fundando en los **Artículos 1, 2, 22, 23, 409, 410, 411 Fracción I, 419, 422, 425, 433, 434 y 534** así como **demás relativos del Código Civil en Vigor para el Estado**, en relación con los **Artículos 1, 2, 21, 22, 42, 55, 79, 81, 133, 160, 274, 284, 878, 880, 886, 888, 891, 891, 894, 900, 901 y 905** del **Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado**, es de resolverse y se:

----- RESUELVE: -----

PRIMERO.- Se decreta que ha procedido la Instancia en la Vía y Forma propuesta por los Señores [REDACTED], en representación de sus hijos menores de edad de iniciales [REDACTED], para todos los efectos Legales a que haya Lugar.

SEGUNDO.- Se concede plena autorización a los Señores [REDACTED], en representación de sus menores de edad hijos de iniciales [REDACTED], para que puedan enajenar el Bien Inmueble identificado como Condominio: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD.

TERCERO.- Asimismo y a fin de garantizar que el producto de la enajenación se destine para los fines establecidos por los Señores [REDACTED], se requiere a los promoventes para que dentro del término de **dos meses** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, acredite ante ésta H. Autoridad con la documental respectiva, ya sea por la adquisición de la propiedad del inmueble que se pretende comprar o en su caso de no llevarse a cabo la compra, el depósito del producto obtenido de la enajenación del bien inmueble que nos ocupa misma que deberá aparecer a nombre de los menores de edad de iniciales [REDACTED], de la manera proporcional conforme le corresponda.-

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo sentencio y firma electrónicamente la **C. JUEZ TERCERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO FAMILIAR, MTRA. NUBIA**

ISMENE RIVERA PATIÑO ante su Secretario de Acuerdos **LIC. GUILLERMO ANTONIO ESCOBEDO BRAVO**, 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.

NIRP/AEGC/arh

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. CONSTE.