



**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTIOCHO DE
NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**

VISTOS, para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **831/2024**, relativo a las diligencias de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA** sobre **AUTORIZACIÓN JUDICIAL** promovidas por [REDACTED], y:

R E S U L T A N D O

1.- Que por escrito recibido el día **diecinueve de julio del año dos mil veinticuatro** compareció ante este Juzgado, la señora [REDACTED] en su carácter de madre de los NNA [REDACTED] y [REDACTED], a quienes en lo subsecuente únicamente se asentarán sus iniciales, quedando de la siguiente manera: [REDACTED]. y [REDACTED]., solicitando autorización para la venta del bien inmueble del cual son copropietarios los mismos, fundando su petición en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables.

2.- Subsanada la prevención impuesta, por auto de fecha **uno de abril del año dos mil veinticinco** se admitió la instancia en la vía y forma propuesta, declarando de plano el estado de minoridad de los NNA de iniciales [REDACTED]. y [REDACTED]., por lo que se designó como su

tutora a la **Licenciada ROXANA JIMÉNEZ CORTEZ**, quien aceptó y protestó el cargo conferido, ordenando dar la intervención legal correspondiente al Ministerio Público así como al Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia, así mismo, se le dio vista al joven de nombre [REDACTED] con las presentes diligencias, por el término de tres días, quien no hiciera manifestación alguna al respecto, y una vez recabada la información testimonial ofrecida por la promovente, por diverso proveído se citó para oír sentencia definitiva, misma que pasa a pronunciarse con base en los siguientes:

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

I.- Que la competencia del Suscrito para conocer de las presentes diligencias se surte en virtud de que se refieren a la autorización **judicial para la venta del bien inmueble del cual son copropietarios los NNA en mención**, radicadas 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.

II.- La promovente [REDACTED] solicita la autorización judicial correspondiente a efecto de vender el bien inmueble del cual es copropietaria, en conjunto con sus hijos [REDACTED] y los NNA de iniciales [REDACTED]. y [REDACTED]., toda vez que tanto la aquí promovente como los antes mencionados, **fueron declarados como únicos y universales herederos del finado señor [REDACTED]**, dentro de los autos del expediente número **543/2023**, **radicado ante el Juzgado Sexto Civil de este Partido Judicial, relativo al juicio Sucesorio Intestamentario a bienes del señor [REDACTED]**, tal y como se advierte de las copias certificadas visibles a fojas de la 18 a la 135, por consiguiente, solicita la venta del predio que se identifica como:

a) **Unidad [REDACTED], [REDACTED], construido sobre el [REDACTED], [REDACTED], el cual cuenta con una superficie de [REDACTED]%, [REDACTED], inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el contrato de compraventa Partida [REDACTED], sección civil de fecha [REDACTED].**

Ahora bien, en el escrito inicial, la promovente narró los hechos que consideró oportunos a fin de acreditar las diligencias planteadas y que atentos al principio de economía procesal, en obvio de repeticiones innecesarias aquí se tienen por reproducidos.

III.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos **900**, **901** y

905 del Código de Procedimientos Civiles, los cuales establecen que:

“Será necesaria licencia judicial para la venta de los bienes que pertenezcan exclusivamente a personas menores de dieciocho años de edad o personas que no tengan la capacidad para comprender el significado del hecho y corresponden a las clases siguientes: 1a. Bienes raíces; 2a. Derechos reales sobre inmuebles; 3a. Alhajas y muebles preciosos; 4a. Acciones de compañías industriales y mercantiles, cuyo valor exceda de cinco mil pesos.”

“Para decretar la venta de bienes se necesita que al pedirse se expresen el motivo de la enajenación y el objeto a que debe aplicarse la suma que se obtenga, y que se justifique la absoluta necesidad o la evidente utilidad de la enajenación.”

“Para la venta de los bienes inmuebles del hijo, o de los muebles preciosos, requerirán los que ejercen la patria potestad de la autorización judicial en los mismos términos que los señalados en el Artículo 901. El incidente se substanciará con el Ministerio Público, el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia y con un tutor especial que, para el efecto, nombre el Juez desde las primeras diligencias. La base de las primera almoneda, si es bien raíz, será el precio fijado por los peritos, y la postura legal no será menor de los dos tercios de este precio.”

Y en el presente caso a estudio la promovente acreditó la necesidad de la medida solicitada con la **testimonial** a cargo de las señoras [REDACTED] y [REDACTED], habiendo manifestado la primera de los deponentes lo siguiente:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI USTED CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LA CONOCE.- calificada de legal.- Contesta: *Si, si la conozco, la conozco del 12 de Mayo del año dos mil cuando se casó con [REDACTED].*

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI USTED CONOCIÓ AL SEÑOR [REDACTED].- calificada de legal.-contesta: *Si, si lo conocí de toda la vida, éramos vecinos hasta el día de su muerte el veintiocho de febrero del año dos mil Veintidós.*

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] Y [REDACTED] PROCREARON HIJOS.-calificada de legal.- contesta: *Si, si tuvieron tres hijos [REDACTED] de 24 años, [REDACTED] de 17 y [REDACTED] de 14.*

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] Y [REDACTED] CELEBRARON MATRIMONIO CIVIL BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL.-calificada de legal.- *contesta: Si, se casaron sobre ese régimen, porque fui a su boda, estuve ahí.*

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] Y [REDACTED] APORTARON A LA SOCIEDAD CONYUGAL CON LA QUE CELEBRARON EL MATRIMONIO EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO VIVIENDA NUMERO [REDACTED] [REDACTED] CONSTRUIDO SOBRE LOS LOTES NUMERO [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED] Y LOS LOTES DEL [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED] DEL [REDACTED] [REDACTED].- calificada de legal.- *contesta: Si, si se por qué yo los frecuentaba, sé que era de ellos porque era de ellos, porque iba a visitarlos mucho a parte los conozco de toda la vida prácticamente.*

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] DEJO DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA.-calificada de legal.- *contesta: Si, se y no dejo por eso [REDACTED] y [REDACTED] hicieron un juicio intestamentario para hacer el proceso este para poder hacer la venta de una de las propiedades, yo acompañe a [REDACTED] cuando vino a hacer el proceso anterior, el juicio intestamentario.*

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] DESEA VENDER LA PARTE ALÍCUOTA DE SUS DOS MENORES HIJOS QUE LES CORRESPONDEN AL EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO MATERIA DE ESTE ASUNTO.- calificada de legal.- *contesta: Si, desea venderlo ya que una parte está a su nombre y la otra a nombre de sus hijos y están de acuerdo en venderla los menores también en venderla por que han visto se han dado cuenta el problema económico, la situación económica de su mama que no alcanza con lo que recibe para estar solventando los gastos y los estudios de ellos, porque sigo frecuentándolos sigo teniendo trato con ellos yo me he dado cuenta de las carencias que tienen, lo he platicado con ellos.*

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LOS DEMAS PROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE ESTÁN DE ACUERDO CON LA VENTA.- calificada de legal.- *contesta: Si, si están de acuerdo, por que he platicado con ellos por lo mismo los intereses de los chicos, ellos se dan cuenta de cómo está la situación económica, por ejemplo, [REDACTED] ocupa una computadora para poder seguir estudiando ahorita estaba comentando con [REDACTED] está estudiando programación y réprobo una materia por tener computadora en casa, para los trabajos y todo eso.*

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE BENEFICIOS PODRÁ TENER LA VENTA PARA LOS COPROPIETARIOS.-calificada de legal.-
 contesta: *Pues los beneficios como lo comentaba para ellos poder seguir estudiando [REDACTED] intento trabajar pero empezaron a llegar tarde, es [REDACTED] entonces tuvo que dejar de trabajar para estar al pendiente de ellos y pues si o sea quieren vender la casa en una ellos habitan y la otra la tiene rentada por el momento.*

A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA Y PODRÍA EXPLICAR PORQUE CONSIDERA QUE LA VENTA DE LA PARTE ALÍCUOTA DE BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO, ES LA MEJOR SOLUCIÓN PARA ESTE CASO. -calificada de legal.-
 contesta: *Pues es la mejor solución porque así tuvieran ellos más posibilidad de terminar la escuela [REDACTED] está parado en la universidad y con este dinero no perdón, ha no si es [REDACTED], me equivoque a [REDACTED] siempre le digo rojo, [REDACTED] ya va a entrar está haciendo proceso para entrar a la universidad y [REDACTED] va a entrar a tercero de secundaria y necesitan sus cosas, como la computadora ahorita están necesitando dentista los dos más pequeños, lentes, ropa.*

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. -calificada de legal.-contesta: *Pues me consta porque tengo, trato con ellos, nos frecuentamos siempre estamos al pendiente uno de los otros, entonces por eso me consta.*

Por su parte, el **segundo** de los atestes indicó que:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO LA CONOCE.-calificada de legal.-contesta: *Si, me consta toda mi vida es mi mamá.*

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI USTED CONOCIÓ AL SEÑOR [REDACTED].-calificada de legal.-contesta: *Si, toda la vida es mi papá.*

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] Y [REDACTED] PROCREARON HIJOS.- calificada de legal.-contesta: *Si, me consta tres es [REDACTED] de catorce años, [REDACTED] de 17 años, y [REDACTED] de 24.*

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] Y [REDACTED] CELEBRARON MATRIMONIO CIVIL BAJO EL RÉGIMEN

DE SOCIEDAD CONYUGAL.-calificada de legal.-contesta: *Si, me consta pues por verlos vivía con ellos.*

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] Y [REDACTED] APORTARON A LA SOCIEDAD CONYUGAL CON LA QUE CELEBRARON EL MATRIMONIO EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO VIVIENDA NUMERO [REDACTED] [REDACTED] CONSTRUIDO SOBRE LOS LOTES NUMERO [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED] Y LOS LOTES DEL [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED] DEL [REDACTED].-calificada de legal.-

contesta: *Si, si me consta yo conozco ese bien inmueble ahí viví hasta los quince años, nos mudamos a otra casa también propiedad de ellos, yo lo uso como oficina soy artista también pero eso no lo cuento como trabajo es como un taller.*

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] DEJO DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA.-calificada de legal.-contesta: *No, no dejo, me lo dijeron, me consta que no.*

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI SABE SI [REDACTED] DESEA VENDER LA PARTE ALÍCUOTA DE SUS DOS MENORES HIJOS QUE LES CORRESPONDEN AL EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO MATERIA DE ESTE ASUNTO.-calificada de legal.-contesta: *Si, me consta, por que me lo han comentado [REDACTED], mi mamá.*

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LOS DEMAS PROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE ESTÁN DE ACUERDO CON LA VENTA.-calificada de legal.-contesta: *Si, me consta que está de acuerdo, yo estoy de acuerdo, y mis hermanos sé que están de acuerdo porque se los han comentado y han dicho que si están de acuerdo por necesidades que ellos también quieren.*

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE BENEFICIOS PODRÁ TENER LA VENTA PARA LOS COPROPIETARIOS.-calificada de legal.-contesta: *Pues me consta que mi hermano quiere entrar a la universidad [REDACTED] y quiere una computadora para programación y mi hermana igual no tiene computadora igual para la prepa va a entrar a la prepa este año y gastos mensuales está muy corto a veces, la ciudad es bastante cara entonces esta corto el dinero.*

A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI PODRÍA EXPLICAR PORQUE CONSIDERA QUE LA VENTA DE LA PARTE ALÍCUOTA DE BIEN

INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO, ES LA MEJOR SOLUCIÓN PARA ESTE CASO.- calificada de legal.-contesta: *Pues si me consta y la verdad más que nada porque la ciudad es bastante grande incluso manejar otro inmueble yo que lo uso como taller tenerlo seguro y puede llegar a generar problemas porque la colonia no nos gusta tanto, entonces se queda solo unos días en lo que yo vuelvo a ir, y ya no queremos batallar en tener un inmueble que no está habitado al cien y para todo lo que se ocupa en la vida diaria, especialmente para mis hermanos, ellos quieren muchas cosas para la escuela y para sus hobbies, maquillaje y videojuegos y no les hemos podido proporcionar en los próximos años por lo que paso.*

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.- calificada de legal.-contesta: *Me consta por presencia propia por hablar con las partes y es todo.*

Testimonial que conforme al arbitrio concedido al Juzgador por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se le concede eficacia probatoria, ya que tales testimonios fueron coincidentes con los hechos narrados por la promovente, manifestando los testigos por qué medios y circunstancias tuvieron conocimiento de los mismos.

IV.- En el presente caso a estudio ha que dado plenamente acreditado el derecho de copropiedad del bien inmueble que se pretende enajenar a nombre de los NNA de iniciales [REDACTED]. y [REDACTED]., habiendo expresado la promovente el motivo de dicha operación, así como el objeto al que será aplicada la suma que se obtenga, habiendo justificado además la absoluta necesidad y evidente utilidad de la enajenación, y no habiendo oposición alguna por parte de los representantes social y familiar adscritos a este Juzgado; de la tutora designada en autos; ni del diverso copropietario [REDACTED] [REDACTED], quien compareció como testigo a la audiencia de fecha

diecinueve de junio de año dos mil veinticinco y quien al responder la pregunta octava (foja 184), **expresó estar de acuerdo con tal operación**, por ende, se concede la **AUTORIZACIÓN JUDICIAL NECESARIA** solicitada por [REDACTED], a fin de que ésta última en ejercicio de la patria potestad que detenta sobre sus hijos menores de edad [REDACTED]. y [REDACTED]. proceda a la venta de la parte proporcional correspondiente a dichos NNA respecto del bien inmueble identificado como:

- a) Unidad [REDACTED], [REDACTED], construido sobre el [REDACTED], [REDACTED], el cual cuenta con una superficie de [REDACTED]%, [REDACTED], inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el contrato de compraventa Partida [REDACTED], sección civil de fecha [REDACTED].

Y para efecto de lo anterior, deberán de comparecer ante el Notario Público correspondiente, en forma conjunta con el joven [REDACTED] [REDACTED], quien deberá estar presente en el acto que para tal efecto se realice.

Debiendo **informar** a esta autoridad el precio obtenido, así como la inversión realizada en favor de los NNA de iniciales [REDACTED]. y [REDACTED]. por la parte proporcional que les corresponde del producto de la venta.

En mérito de lo expuesto y fundado, y con apoyo en 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; **78** fracciones **I** y **VI** de la

Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, **529, 534, 627 y 628** del Código Civil; **878**, en concordancia con los arábigos **878, 880** fracción **II, 887, 888, 900, 901, 905, 925 y 926** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se concede la **autorización judicial necesaria** solicitada por la señora [REDACTED], a fin de que ésta última en ejercicio de la patria potestad que detenta sobre sus hijos de iniciales [REDACTED]. y [REDACTED]., proceda a la venta de la parte proporcional correspondiente a los mismos respecto del bien inmueble identificado y descrito en el considerando **IV (cuarto)** de ésta resolución.

SEGUNDO.- Y para efecto de lo establecido en el resolutivo inmediato anterior (primero), deberá de comparecer ante el Notario Público correspondiente, en forma conjunta con el joven de nombre [REDACTED], quien deberá estar presente en el acto que realice el fedatario.

TERCERO.- La promovente deberá **informar** a esta autoridad el precio obtenido, así como la inversión realizada en favor de sus hijos de iniciales [REDACTED]. y [REDACTED]., por la parte proporcional que le corresponde del producto de la venta del bien inmueble descrito en el considerando **IV (cuarto)**.

CUARTO.- Notifíquese personalmente.

Así, **definitivamente** juzgando lo resolvió y firmó electrónicamente **EL C. JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO FAMILIAR, LIC. DIEGO BARUCH CORTÉS BECERRA**, ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. MARA ALEJANDRA ESCALANTE CABAÑAS**, 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.

DBC/ MAEC/ Ruth

Con el número _____ de fecha _____ del Boletín Judicial del Estado, se hizo la publicación de Ley de la Sentencia Definitiva que antecede. Conste.- - -