

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, DIECIOCHO DE AGOSTO DE
DOS MIL VEINTICINCO.**

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN** en los autos del expediente número **0827/2022**, relativo al juicio **SUCESORIO INTESTAMENTARIO A BIENES DE** [REDACTED] y;

R E S U L T A N D O S:

1.- Por escrito presentado en fecha quince de junio de dos mil veintidós, compareció ante éste Juzgado la C. [REDACTED], por su propio derecho, en calidad de madre y con el carácter de Albacea, Única y Universal heredera de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE** [REDACTED], solicitando la radicación de dicha sucesión ante éste Juzgado, e iniciando la **SECCIÓN SEGUNDA** relativa al inventario y avalúo, respecto del 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al finado [REDACTED], sobre los siguientes bienes y/o dinero: **1).-** El 100% (cien por ciento) de los derechos de propiedad que le corresponden al autor de la presente sucesión, en cuanto al bien inmueble identificado como **UNIDAD U44, CONDOMINIO VISTA REAL III, CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE A-A-1B-1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN A-A-1B, RESULTANTE A SU VEZ DE LA FRACCIÓN A, UBICADA AL NOROESTE DE LA PARCELA NÚMERO DIECISIETE DEL DISTRITO DE RIEGO NÚMERO DOCE DE LA DELEGACIÓN DE LA PRESA (CATASTRADA ACTUALMENTE COMO LOTE NÚMERO A-A-1B-1 DE LA MANZANA 144 DE LA COLONIA CAÑÓN DE LA RAZA DE LA DELEGACIÓN CERRO COLORADO, DE ÉSTA CIUDAD), CLAVE CATASTRAL: ZA-144-744; DE CONSTRUCCIÓN 70.64 METROS CUADRADOS, DE ESTACIONAMIENTO 16.62 METROS CUADRADOS, DE**

INDIVISO 0.97%, PRIVATIVA 133.43 METROS CUADRADOS, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida 5944515 Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014. **2).**- El 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al de cujus [REDACTED], con relación a la **tarjeta plástica número 5256 7825 8858 5292** de la institución bancaria BANCO NACIONAL DE MÉXICO (CITY BANAMEX) a nombre del finado. **3).**- El 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al finado, respecto de la **tarjeta plástica número 5579 2091 3203 2340** de la institución bancaria SCOTIABANK MÉXICO a nombre del de cujus.

Así también, manifestó que el de cujus falleció el día veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, en esta ciudad de Tijuana, Baja California y, que mantuvo su último domicilio en esta ciudad, sin dejar disposición testamentaria alguna. Así también, con la finalidad de acreditar su carácter de Albacea, Única y Universal heredera de la presente sucesión, la promovente exhibió copia certificada de la escritura pública número 45,889, Volumen número 1862, Folio Inicial 9170613, de fecha ocho de marzo de dos mil veintidós, ante la fe del Notario Público número Veinte de ésta ciudad, en la cual se hizo constar la comparecencia de la señora [REDACTED], por su propio derecho y en calidad de madre del de cujus, así como la de los señores [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], ambos en calidad de testigos, a fin de otorgar en escritura pública la tramitación extrajudicial de la SECCIÓN PRIMERA de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] y, una vez realizados los trámites correspondientes ante la Notaría en mención, **se declaró como única y universal heredera de la presente sucesión**, a la C. [REDACTED] y, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 790 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, **se designó como Albacea a** la misma C. [REDACTED], quien en ese acto aceptó y protestó su fiel y legal desempeño,

mismo que se le tuvo por discernido con la suma de facultades y obligaciones inherentes al mismo, para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

Por lo tanto, como se ha dicho en líneas precedentes, la Albacea compareció ante éste Juzgado formulando la **SECCIÓN SEGUNDA** relativa al inventario y avalúo, respecto del 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al finado [REDACTED], sobre los siguientes bienes y/o dinero:

1).- El 100% (cien por ciento) de los derechos de propiedad que le corresponden al autor de la presente sucesión, en cuanto al bien inmueble identificado como **UNIDAD U44, CONDOMINIO VISTA REAL III, CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE A-A-1B-1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN A-A-1B, RESULTANTE A SU VEZ DE LA FRACCIÓN A, UBICADA AL NOROESTE DE LA PARCELA NÚMERO DIECISIETE DEL DISTRITO DE RIEGO NÚMERO DOCE DE LA DELEGACIÓN DE LA PRESA (CATASTRADA ACTUALMENTE COMO LOTE NÚMERO A-A-1B-1 DE LA MANZANA 144 DE LA COLONIA CAÑÓN DE LA RAZA DE LA DELEGACIÓN CERRO COLORADO, DE ÉSTA CIUDAD), CLAVE CATASTRAL: ZA-144-744; DE CONSTRUCCIÓN 70.64 METROS CUADRADOS, DE ESTACIONAMIENTO 16.62 METROS CUADRADOS, DE INDIVISO 0.97%, PRIVATIVA 133.43 METROS CUADRADOS**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida 5944515 Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014.

2).- El 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al de cujus [REDACTED], con relación a la **tarjeta plástica número 5256 7825 8858 5292** de la institución bancaria BANCO NACIONAL DE MÉXICO (CITY BANAMEX) a nombre del finado.

3).- El 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al finado, respecto de la **tarjeta plástica número 5579**

2091 3203 2340 de la institución bancaria SCOTIABANK MÉXICO a nombre del de cujus.

2.- En auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintidós, se advirtió que mediante la copia certificada de la escritura pública número 45,889, Volumen número 1862, Folio Inicial 9170613, de fecha ocho de marzo de dos mil veintidós, ante la fe del Notario Público número Veinte de ésta ciudad, en la cual se hizo constar la comparecencia de la señora [REDACTED], por su propio derecho y en calidad de madre del de cujus, así como la de los señores [REDACTED] e [REDACTED], ambos en calidad de testigos, a fin de otorgar en escritura pública la tramitación extrajudicial de la SECCIÓN PRIMERA de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE [REDACTED] y, una vez realizados los trámites correspondientes ante la Notaría en mención, **se declaró como única y universal heredera de la presente sucesión,** a la C. [REDACTED] y, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 790 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, **se designó como Albacea a** la misma C. [REDACTED], quien en ese acto aceptó y protestó su fiel y legal desempeño, mismo que se le tuvo por discernido con la suma de facultades y obligaciones inherentes al mismo, para todos los efectos legales a que hubiere lugar. Con la cual, **se tuvo por aprobada la PRIMERA SECCIÓN** del juicio sucesorio que nos ocupa; por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 771 y 801 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, **se le tuvo a la Albacea iniciando la SECCIÓN SEGUNDA** relativa al inventario y avalúo, respecto del 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al finado [REDACTED], sobre los siguientes bienes y/o dinero:

1).- El 100% (cien por ciento) de los derechos de propiedad que le corresponden al autor de la presente sucesión, en

cuanto al bien inmueble identificado como **UNIDAD U44, CONDOMINIO VISTA REAL III, CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE A-A-1B-1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN A-A-1B, RESULTANTE A SU VEZ DE LA FRACCIÓN A, UBICADA AL NOROESTE DE LA PARCELA NÚMERO DIECISIETE DEL DISTRITO DE RIEGO NÚMERO DOCE DE LA DELEGACIÓN DE LA PRESA (CATASTRADA ACTUALMENTE COMO LOTE NÚMERO A-A-1B-1 DE LA MANZANA 144 DE LA COLONIA CAÑÓN DE LA RAZA DE LA DELEGACIÓN CERRO COLORADO, DE ÉSTA CIUDAD), CLAVE CATASTRAL: ZA-144-744; DE CONSTRUCCIÓN 70.64 METROS CUADRADOS, DE ESTACIONAMIENTO 16.62 METROS CUADRADOS, DE INDIVISO 0.97%, PRIVATIVA 133.43 METROS CUADRADOS,** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida 5944515 Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014. Predio del cual acredita los derechos de propiedad del finado, mediante las siguientes documentales: **1).- Certificado de copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad,** que obra inscrita bajo Cancelación de gravámenes partida 5944514 de Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014; Contrato de apertura de crédito partida 5944517 de Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014; Contrato de apertura de crédito partida 5944516 de Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014 y; Contrato de compraventa partida 5944515 de Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014, referente al instrumento público número 155,293, Volumen 4,500, pasada ante la fe del Notario Público número Tres de ésta ciudad, en la cual se hicieron constar los siguientes actos jurídicos: I.- LA CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA, que otorgó "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO", representado en ese acto por sus apoderados, los señores ingenieros [REDACTED] Y [REDACTED], a favor de

"COMERCIALIZADORA EDIFÍCATE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"; II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por una parte, "COMERCIALIZADORA EDIFÍCATE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", representada por el señor ingeniero [REDACTED], como "la vendedora", y por otra parte [REDACTED], por su propio derecho, como "el comprador", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, para efectos de lo estipulado en la cláusula segunda de ese capítulo, como "INFONAVIT", representado por su apoderado el señor Licenciado [REDACTED]; III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por una parte, el INFONAVIT, representado por su apoderado el señor Licenciado [REDACTED] y, por otra parte [REDACTED], por su propio derecho, como "el trabajador"; IV.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado por una parte SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, "SCOTIABANK", como "acreedor", representado por los señores [REDACTED] y [REDACTED]; y de otra parte, el señor [REDACTED], por su propio derecho, como "el acreditado"; V.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que realizó [REDACTED], por su propio derecho, como "el acreditado" y/o el "trabajador" y/o el "garante hipotecario", en favor del "INFONAVIT" y de "SCOTIABANK", representados como ha quedado indicado y; VI.- EL CONTRATO DE MANDATO que celebraron el "TRABAJADOR" y el "INFONAVIT", representado como ha quedado dicho y; **2).- Un recibo del impuesto predial a** nombre de *COMERCIALIZADORA EDIFÍCATE, S.A. DE C.V.*, relativo a la clave catastral ZA-144-744, expedido por el H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. Documentales públicas que se tienen

por legítimas y eficaces por lo que se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

2).- El 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al de cujus [REDACTED], con relación a la **tarjeta plástica número 5256 7825 8858 5292** de la institución bancaria BANCO NACIONAL DE MÉXICO (CITY BANAMEX) a nombre del finado. Por lo cual, en auto de fecha doce de marzo de dos mil veinticuatro, se ordenó girar atento oficio al BANCO NACIONAL DE MÉXICO (CITY BANAMEX), a fin de que informara a éste Juzgado el monto de la cuenta bancaria número 5256 7825 8858 5292; por lo que, mediante el escrito número 17,429 de fecha once de julio de dos mil veinticuatro, el C. Apoderado legal para pleitos y cobranzas del BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, dio contestación al informe solicitado por ésta Autoridad, informando que una vez realizada una exhaustiva y minuciosa búsqueda en los registros de clientes de dicho banco, **no se localizó cuenta activa**, mismo que se tuvo recibido en acuerdo que data del treinta de julio de dos mil veinticuatro y se dio vista a la Albacea para que dentro del término de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera, con apego a lo dispuesto en el artículo 137 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Enseguida, el abogado procurador de la Albacea presentó el escrito número 20,054, de fecha ocho de agosto de dos mil veinticuatro, mediante el cual desahogó la vista concedida en proveído del día treinta de julio de dos mil veinticuatro, en el sentido de que en virtud de no haberse localizado cuenta activa del autor de la presente sucesión, por economía procesal se dejara sin efectos. Por consiguiente, **en atención a lo anterior, dicha cuenta bancaria no formará parte de la masa hereditaria, para**

todos los efectos legales a que haya lugar.

3).- El 100% (cien por ciento) de los derechos que le corresponden al finado, respecto de la **tarjeta plástica número 5579 2091 3203 2340** de la institución bancaria SCOTIABANK MÉXICO a nombre del de cujus. Así que, en proveído del día doce de marzo de dos mil veinticuatro, se ordenó girar atento oficio al banco SCOTIABANK MÉXICO, para que informara a éste Juzgado el monto de la cuenta bancaria número 5579 2091 3203 2340; por lo cual, mediante escrito número 15,773 de fecha veinticinco de junio de dos mil veinticuatro, el C. [REDACTED], apoderado general para pleitos y cobranzas de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, dio contestación al informe petitionado por ésta Autoridad, informando que bajo protesta de decir verdad que después de haberse realizado una exhaustiva en los archivos de su representada, las áreas operativas reportaron haber localizado registro histórico de la tarjeta de débito número 5579 2091 3203 2340, en la que resultaba titular el de cujus, misma que expiró el treinta de abril de dos mil veinticuatro, mismo que se tuvo recibido en auto de fecha doce de julio de dos mil veinticuatro, y se otorgó vista a la Albacea para que dentro del término de tres días expresara lo que a su derecho conviniera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Seguidamente, en proveído del día treinta de julio de dos mil veinticuatro, se ordenó girar de nueva cuenta oficio a SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, a fin de que informara a éste juzgador los montos de la cuenta de tarjeta de crédito 5579 2091 3203 2340 siendo titular el finado, así como los movimientos desde el día veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno y, si dentro de las mismas se encontraba

designado algún beneficiario; por lo que, mediante escrito número 21,630 de fecha veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro, el C. [REDACTED], apoderado general para pleitos y cobranzas de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, dio contestación al segundo oficio girado por ésta Autoridad, informando que bajo protesta de decir verdad, que el número de tarjeta 5579 2091 3203 2340 se trata de una tarjeta de crédito que ya expiró, es decir, que no se encuentra vigente, por lo que no hay saldo a reportar, asimismo que la citada cuenta tenía designada como beneficiaria al 100% a la C. [REDACTED], mismo que se tuvo recibido en proveído del día treinta de agosto de dos mil veinticuatro, y se otorgó vista a la Albacea para que dentro del término de tres días manifestaran lo que a su interés conviniera. En consecuencia, **en virtud de lo anteriormente expuesto, dicha cuenta bancaria no formará parte del acervo hereditario, para todos los efectos legales a que haya lugar.**

Ahora bien, en el referido auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintidós, tomando en consideración que la promovente es la Albacea, Única y Universal heredera dentro de la presente sucesión, **se aprobó la sección segunda**, y se dio vista a la C. Agente del Ministerio Público de la adscripción, quien a su desahogo de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, no se opuso.

Posteriormente, la Albacea presentó el escrito número 4602 de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, al cual le recayó el acuerdo que data del tres de marzo de dos mil veinticinco, en el que se le tuvo iniciando la TERCERA SECCIÓN denominada de Administración, manifestando que no existen cuentas por rendir, por lo que tomando en considerando que la Albacea es la única y universal heredera, **se aprobó dicha**

sección, con fundamento en lo establecido por los artículos 772, 830, 837 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Finalmente, la Albacea presentó el escrito número 11,529 de fecha veintinueve de mayo de dos mil veinticinco, al cual le recayó el auto que antecede, en el que se le tuvo dando inicio a la CUARTA SECCION denominada de Liquidación y Partición de Herencia, únicamente respecto del bien inmueble que conforma la masa hereditaria (dado que la cuenta bancaria **número 5256 7825 8858 5292** del BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, dicha institución informó a éste juzgado que no existe cuenta activa a nombre del finado, y la cuenta bancaria número **5579 2091 3203 2340** del banco SCOTIABANK MÉXICO, dicha institución informó a ésta Autoridad que la única beneficiara es la C. [REDACTED], misma cuenta que se encuentra sin saldo y expiró en abril de dos mil veinticuatro; por ende, **las cuentas bancarias no forman parte del acervo hereditario**); en consecuencia, puesto que la Albacea es la única y universal heredera, con fundamento en el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, **se aprobó la cuarta sección** y se ordenó dictar la sentencia de adjudicación que en derecho corresponda, la cual se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- De conformidad con el artículo 1168 del Código Civil en el Estado, *herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte; de acuerdo al siguiente artículo 1169, la herencia se defiere por la voluntad del testador o por disposición de la ley, llamándose testamentaria la primera y la segunda legítima.- El artículo 1486 del mismo Código en su fracción I regula que la herencia legítima se abre cuando no hay testamento; y según el diverso artículo 1491 de la propia ley, los parientes más próximos*

excluyen a los más remotos. El artículo 1522 dispone: “Artículo 1522.- La persona con quien el autor de la herencia vivió como si fuera su cónyuge durante los cinco años que precedieron inmediatamente a su muerte o con la que tuvo hijos, siempre que ambos hayan permanecido libres de matrimonio durante el concubinato, tiene derecho a heredar conforma a las reglas siguientes:...VI.- Si el autor de la herencia no deja descendientes, ascendientes, cónyuge o parientes colaterales dentro del cuarto grado, tendrá derecho a la totalidad de la sucesión.”.

II.- Ahora bien, de las actuaciones se desprende que en la especie se cumplieron todos y cada uno de los requisitos establecidos por la ley, para la tramitación de la continuación del intestado que nos ocupa, razón por la cual ,en atención a las mismas, a los documentos exhibidos en autos, y en los términos del proyecto de partición, deberá adjudicarse en favor de la única y universal heredera [REDACTED], el 100% (cien por ciento) de los derechos de propiedad que le corresponden al de cujus [REDACTED], sobre el bien inmueble identificado como **UNIDAD U44, CONDOMINIO VISTA REAL III, CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE A-A-1B-1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN A-A-1B, RESULTANTE A SU VEZ DE LA FRACCIÓN A, UBICADA AL NOROESTE DE LA PARCELA NÚMERO DIECISIETE DEL DISTRITO DE RIEGO NÚMERO DOCE DE LA DELEGACIÓN DE LA PRESA (CATASTRADA ACTUALMENTE COMO LOTE NÚMERO A-A-1B-1 DE LA MANZANA 144 DE LA COLONIA CAÑÓN DE LA RAZA DE LA DELEGACIÓN CERRO COLORADO, DE ÉSTA CIUDAD), CLAVE CATASTRAL: ZA-144-744; DE CONSTRUCCIÓN 70.64 METROS CUADRADOS, DE ESTACIONAMIENTO 16.62 METROS CUADRADOS, DE INDIVISO 0.97%, PRIVATIVA 133.43 METROS CUADRADOS**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad,

bajo partida 5944515 Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014. Acreditando los derechos de propiedad que le corresponden al finado, con las siguientes documentales: **1).- Certificado de copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad**, que obra inscrita bajo Cancelación de gravámenes partida 5944514 de Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014; Contrato de apertura de crédito partida 5944517 de Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014; Contrato de apertura de crédito partida 5944516 de Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014 y; Contrato de compraventa partida 5944515 de Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014, referente al instrumento público número 155,293, Volumen 4,500, pasada ante la fe del Notario Público número Tres de ésta ciudad, en la cual se hicieron constar los siguientes actos jurídicos: I.- LA CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA, que otorgó "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO", representado en ese acto por sus apoderados, los señores ingenieros [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED], a favor de "COMERCIALIZADORA EDIFICATE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"; II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por una parte, "COMERCIALIZADORA EDIFICATE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", representada por el señor ingeniero [REDACTED], como "la vendedora", y por otra parte [REDACTED], por su propio derecho, como "el comprador", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, para efectos de lo estipulado en la cláusula segunda de ese capítulo, como "INFONAVIT", representado por su apoderado el señor Licenciado [REDACTED]; III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por una parte, el INFONAVIT,

representado por su apoderado el señor Licenciado [REDACTED] y, por otra parte [REDACTED], por su propio derecho, como " el trabajador"; IV.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado por una parte SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, "SCOTIABANK", como "acreedor", representado por los señores [REDACTED] y [REDACTED]; y de otra parte, el señor [REDACTED], por su propio derecho, como "el acreditado"; V.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que realizó [REDACTED], por su propio derecho, como "el acreditado" y/o el "trabajador" y/o el "garante hipotecario", en favor del "INFONAVIT" y de "SCOTIABANK", representados como ha quedado indicado y; VI.- EL CONTRATO DE MANDATO que celebraron el "TRABAJADOR" y el "INFONAVIT", representado como ha quedado dicho y; **2).- Un recibo del impuesto predial a nombre de COMERCIALIZADORA EDIFICATE, S.A. DE C.V.,** relativo a la clave catastral ZA-144-744, expedido por el H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. Documentales públicas que se reitera, se tienen por legítimas y eficaces por lo que se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

III.- Toda vez que el bien hereditario es inmueble, de conformidad con el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, la adjudicación del mismo debe otorgarse con las formalidades que por su cuantía la ley exige para su venta, razón por la cual deben remitirse las actuaciones al C. Notario Público de esta ciudad que elija el interesado, para los efectos establecidos en dicho precepto legal, lo que debe hacerse una vez que la presente cause ejecutoria puesto que

conforme al artículo 855 del código en mención, la sentencia que aprueba o repruebe la partición es apelable en ambos efectos cuando el monto del caudal exceda de mil pesos, y según el artículo 421 fracción II de la misma ley causan ejecutoria por declaración judicial, las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 784, 801, 830, 853, 855 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Se adjudica a favor de la única y universal heredera [REDACTED], en calidad de madre del de cujus [REDACTED] el 100 % (cien por ciento) de los derechos de propiedad que le corresponden al autor de la presente sucesión, sobre el bien inmueble identificado como **UNIDAD U44, CONDOMINIO VISTA REAL III, CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE A-A-1B-1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN A-A-1B, RESULTANTE A SU VEZ DE LA FRACCIÓN A, UBICADA AL NOROESTE DE LA PARCELA NÚMERO DIECISIETE DEL DISTRITO DE RIEGO NÚMERO DOCE DE LA DELEGACIÓN DE LA PRESA (CATASTRADA ACTUALMENTE COMO LOTE NÚMERO A-A-1B-1 DE LA MANZANA 144 DE LA COLONIA CAÑÓN DE LA RAZA DE LA DELEGACIÓN CERRO COLORADO, DE ÉSTA CIUDAD), CLAVE CATASTRAL: ZA-144-744; DE CONSTRUCCIÓN 70.64 METROS CUADRADOS, DE ESTACIONAMIENTO 16.62 METROS CUADRADOS, DE INDIVISO 0.97%, PRIVATIVA 133.43 METROS CUADRADOS,** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida 5944515 Sección Civil de fecha 02 de diciembre de 2014.

Lo anterior en la forma y términos asentados en el proyecto de partición.

SEGUNDO.- Una vez que cause ejecutoria ésta sentencia, remítanse las actuaciones al C. Notario Público de esta ciudad que elija la parte interesada, para que otorgue la escritura de adjudicación respectiva.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FÁBILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y 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.

JJAC

LAS PRESENTES FIRMAS QUE CALZAN LA PRESENTE RESOLUCIÓN PERTENECEN AL JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO A BIENES DE [REDACTED], DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 0827/2022, LA CUAL RESULTÓ PROCEDENTE. CONSTE. -----

En el número **15,063** del Boletín Judicial de fecha **20-Agosto-2025**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 21-Agosto-2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **15,063** del Boletín Judicial de fecha **20-Agosto-2025**. CONSTE.