

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

VISTOS, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **112/2025** relativo al juicio **SUMARIO** [REDACTED] promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y

RESULTANDO:

1.- Que mediante escrito presentado el día trece de mayo del año dos mil veinticinco ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia [REDACTED] del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, compareció [REDACTED], demandando en la vía Sumaria [REDACTED] a [REDACTED], mismo que fue radicado ante este Juzgado Décimo Octavo [REDACTED], por las siguientes prestaciones que literalmente se transcriben:

A). - La declaración Judicial de que he adquirido el inmueble identificado como Unidad [REDACTED]", construido sobre el [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Tijuana, mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana, bajo folio real [REDACTED], Partida [REDACTED], Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]

B). - La formalización en escritura Pública del contrato privado de donación de fecha seis de enero del dos mil veinte, que se acompaña a la presente demanda. [...]

El accionante motivó y fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales a que se hace referencia en su escrito inicial y que son:

1.- Con fecha 06 de enero del 2020 en la Ciudad de Tijuana, Baja California, el suscrito, celebre con los CC. [REDACTED], un contrato de donación para transferirme **la propiedad del inmueble identificado como Unidad [REDACTED], construido sobre el [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED], de esta Ciudad de Tijuana, Baja California.** Tal y como se constata de la cláusula primera del contrato base de la acción, siendo esta de forma gratuita, recibiéndolo el suscrito de forma libre al no quedar condicionada la entrega. Situación que acredito con dicho contrato privado de donación, el cual es el documento base de la acción y que adjunto a la presente demanda como anexo

2.- El inmueble identificado como Unidad [REDACTED], construido sobre el [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED], de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, **se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a nombre de los demandados [REDACTED], bajo Folio Real [REDACTED], de la partida [REDACTED] de Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED], superficie de construcción de 40.260 metros cuadrados, indiviso 0,942% y privativa de 103.741 metros cuadrados.**

3. En ese orden de ideas, resulta que la naturaleza del contrato de donación es la trasmisión de la propiedad que le pertenece a los CC. [REDACTED], siendo que el suscrito ahora soy el legítimo propietario del inmueble donado, pues con la celebración del contrato de donación, base de la presente acción, se logra acreditar la voluntad fehaciente de las partes en la celebración de dicho contrato y, por lo tanto, la voluntad de los donantes, ahora demandados, de entregar la cosa, así como la voluntad del ahora actor de recibir el inmueble. [...]

2.- Mediante auto de fecha catorce de mayo del año dos mil veinticinco fue admitida la demanda en la vía y términos propuestos, ordenándose emplazar a la parte demandada [REDACTED], para que hiciera valer sus derechos en términos de ley y habiendo sido emplazados, en los términos del auto en mención, los demandados de mérito no comparecieron a contestar la demanda instaurada en su contra, dentro del término de ley, por ende, a petición de la parte actora, se tuvo acusada la correspondiente **rebeldía** en que incurrieron, por lo cual se tuvieron por confesados los hechos propios de la demanda que se dejaron de contestar; asimismo, se abstuvieron de comparecer a la audiencia de ley, en consecuencia, se tuvieron por desahogadas las pruebas que

requerían diligencia especial para su perfeccionamiento; y habiéndose desahogado las mismas se pasó al período de alegatos en donde únicamente la parte actora alegó lo que a sus intereses convino, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia, y en esa misma fecha se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- De conformidad con lo dispuesto por los Artículo 81 y 277 del Código Adjetivo [REDACTED] vigente en el Estado, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito; así mismo que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones. Por ello, en la presente resolución se procederá al examen de las todas y cada una actuación, a fin de determinar si la parte actora cumple con las exigencias del referido precepto.

II.- Por cuanto hace a la procedencia de la **VIA SUMARIA** en que se ejercita la acción de otorgamiento en escritura pública de contrato de cesión de derechos, es la correcta de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 424 Fracción IV del Código de Procedimientos ****es, que establece: "Artículo 424.- Se tramitará sumariamente:....IV.- Los juicios que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de una minuta o un instrumento público o el otorgamiento, y en el caso del Artículo 2106 del Código [REDACTED]".

III.- Por su parte el diverso numeral 24 del Código Adjetivo [REDACTED], previene que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente. De la misma forma el artículo 22 del mismo cuerpo de Leyes determina que las acciones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, hacer o no

hacer.

Para efectos de la acción deducida en el presente juicio, el Artículo **2219** del Código **■**, establece que: “La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley”; por su parte el numeral **2194** indica que: “Si el valor del inmueble excede de 10,000 el valor diario de la unidad de medida y actualización vigente, su venta se hará en escritura pública ...”, y el diverso artículo **2220** del mismo ordenamiento jurídico dispone que: “**La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban de hacerse; pero no surtirá efecto si no se hiciera en vida del donante**”; de estos preceptos de ley, así como de los numerales 2206 y 2214 de los ordenamientos legales antes invocados, se establecen como requisitos de procedibilidad de la acción que promueve la actora, tres elementos, a saber: **1.- La relación contractual de donación entre las partes contendientes, 2.- Sea acreditada de aceptación de la donación en vida del donante, y 3.- Que el valor del inmueble excede de 10,000 el valor diario de la unidad de medida y actualización vigente.**

De lo trasunto se obtiene que, el contrato de donación de un bien inmueble constituye un contrato formal cuyo consentimiento debe manifestarse por escrito, sin embargo, cuando no se otorga en escritura pública, en los supuestos que la ley exige para el caso de la donación de ese tipo de bienes, la falta de forma no implica ni su inexistencia ni su nulidad absoluta, esto, al no existir norma expresa que imponga esa consecuencia por falta de forma, resultando por ende, que ese aspecto formal puede ser subsanado por lo que procederá la condena a su otorgamiento si queda plenamente demostrada su existencia.

En sumo, lo anterior nos permite concluir que existe donación de bienes inmuebles, cuando la voluntad del donador y la aceptación del donatario obren por escrito y dependiendo del valor inmueble tendrá que ser en escritura pública. Lo anterior es así, porque aunque el artículo 2219 dispone que esa clase de donación debe cubrir las formas que para su venta exija la legislación, entre las cuales, el

invocado artículo 2194 consagra la escritura pública, ello no implica que esta forma constituya un elemento esencial del contrato, por cuanto a que, por una parte, conforme al diverso numeral 2214, la donación es perfecta desde que el donatario hace saber su aceptación al donador y, por la otra, de conformidad con los diversos 2215 y 2210, se permiten dos vías para pactarla: la verbal y la escrita, empero se reserva la primera para la de bienes muebles, por lo que, por exclusión, como se prohíbe la donación de inmuebles de manera verbal, y en contrapartida, no se exige expresamente que ésta, para existir, conste en escritura pública, entonces, para que nazca, resulta suficiente con que la donación y la comunicación de su aceptación, consten en escrito privado. De donde resulta evidente que las exigencias de los artículos 2219 y 2220, de que ese pacto conste en escritura pública, sólo constituye un elemento de validez, cuya inobservancia da lugar a demandar su satisfacción, es decir la acción proforma u otorgamiento de firma en escritura pública como así lo ejerció la parte actora y por idéntica razón así deberá ordenarse en su oportunidad.

IV.- Luego, tomando en consideración que de las constancias glosadas al sumario se desprende que la parte actora ofertó como documento basal un documento privado al cual se le denominó CONTRATO DE DONACION, mismo instrumento del cual se advierte la declaración externada de los contratantes en el sentido de realizar esa donación, la cual no es jurídicamente una declaración unilateral de la voluntad, sino que simultáneamente conlleva una dualidad de voluntades, esto es, en el mismo acto jurídico el donante manifestó la voluntad de donar en forma gratuita un inmueble, es decir, se puso de manifiesto el “animus donandi” característico del contrato, y de igual manera en el mismo acto, se expresó la aceptación de la donataria de la donación del inmueble hecha a su favor **o sea, se trata de un contrato de carácter consensual, de aquellos que se perfeccionan con el simple acuerdo de las partes; uno al ofrecer en donación el objeto, y el otro, al aceptarlo en las condiciones que se hayan especificado en el contrato privado, como lo son las siguientes:**

CONTRATO DE DONACION

Contrato de Donación, que celebran, por una parte, los Señores [REDACTED], a quienes en lo sucesivo se les dominará "LOS DONANTES", y por la otra al Señor [REDACTED]

BELTRÁN, a quien en lo sucesivo se les denominará "EL DONATARIO", al tenor de las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

I. Declaran "LOS DONANTES":

a) Que son propietarios del bien inmueble objeto del presente contrato de Donación, mismo que identifica como Unidad [REDACTED] construido sobre el [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Tijuana, Baja California.

b) Que es su deseo celebrar el presente contrato con el fin de transmitir a "EL DONATARIO", de FORMA GRATUITA la propiedad del bien descrito en la primera declaración

c) Que señalan como domicilio convencional el ubicado en [REDACTED] fraccionamiento [REDACTED], de esta Ciudad, y autorizan para recibir notificaciones al de nombre Uriel Guadalupe Hernandez Perez.

II.- Declara "EL DONATARIO":

a) Que acepta la donación del bien inmueble identificado como Unidad [REDACTED], construido sobre el [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Tijuana Baja California, en los términos y condiciones que se establecen en el presente contrato.

d) Que señalan como domicilio convencional el ubicado en [REDACTED] de esta Ciudad.

III.- Ambas partes declaran:

a) Que es su libre voluntad celebrar el presente CONTRATO DE DONACION, sin encontrarse limitadas para dar y recibir los bienes a donar respectivamente.

CLAUSULAS

PRIMERA. - Los Señores [REDACTED] donan al Señor [REDACTED] Beltrán, en forma gratuita el bien inmueble de su propiedad identificado como Unidad [REDACTED], construido sobre el [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, por lo que en este acto "EL DONATARIO" manifiesta su aceptación respecto del mismo, recibiéndolo de forma absoluta, al no quedar condicionada su entrega.

SEGUNDA. - Que el bien inmueble cuenta con una superficie privada de 103.741 metros cuadrados, superficie de construcción 40.260 metros cuadrados e indiviso 0.942%.

TERCERA. - "LOS DONANTES" NO imponen cargas de pago de deudas o de otra índole a "EL DONATARIO" que deriven del presente contrato.

CUARTA. - "LOS DONANTES" entregan a la firma del presente contrato, la posesión material y física del inmueble en cita "AL DONATARIO", inmueble que se encuentra libre de todo gravamen y sin limitación alguna de traslado de dominio.

QUINTA. - Las partes expresan que, en la celebración del presente Contrato de Donación, no existe dolo, mala fe, violencia, error o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera invalidarlo.

SEXTA. - Ambas partes convienen que, en caso de interpretación o controversia suscitada del presente contrato, se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes de Tijuana, Baja California, independientemente de la que pudiere corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

Leído el presente contrato, conformes con su contenido valor y fuerza legal, lo firman quienes en él intervinieron, en la ciudad de Tijuana, Baja California a 06 de enero del 2020.

Así pues, no habiendo producido contestación alguna la pasiva procesal, se procederá al examen de las actuaciones, a fin de determinar si la parte actora cumple con las exigencias de los referidos preceptos legales, como enseguida se realiza.

Con la exhibición de la **DOCUMENTAL** consistente **CONTRATO PRIVADO DE DONACIÓN** celebrado en fecha **seis de enero del dos mil veinte** queda debidamente acreditadas la relación contractual existente entre el actor y la demandada, mismo que obra debidamente digitalizada en autos del expediente electrónico, documental que, al no haber sido objetada por la contraria, se le concede valor probatorio pleno en los términos del Artículo 330 del Código Adjetivo [REDACTED] vigente en el Estado.

DOCUMENTAL PUBLICA consistente en el certificado del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta Ciudad, en donde se certifica que el inmueble **identificado como Unidad [REDACTED]**, **construido sobre el [REDACTED]**, **de la manzana [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED]**, **de esta Ciudad de Tijuana, Baja California con una superficie de construcción de 40.260 metros cuadrados, indiviso 0,942% y privativa de 103.741 metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a nombre de los demandados [REDACTED]**, **bajo Folio Real [REDACTED]**, **de la partida [REDACTED] de Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]. Documento**

al que se le concede valor probatorio pleno en los términos del Artículo 405 del Código Adjetivo [REDACTED] vigente en el Estado.

Con la **PRUEBA CONFESIONAL FICTA** derivada del hecho de no haber comparecido la pasiva procesal a contestar la demanda en el término otorgado para tal efecto; probanza que el suscrito Juez le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos *****es vigente.

Por lo tanto se procede a analizar las constancias que integran este sumario en confrontación con los hechos planteados, este Juzgador concluye que en la especie se cumplieron los mencionados requisitos de procedibilidad y por ello que es procedente la acción deducida por el actor [REDACTED] habida cuenta que así se desprende del **CONTRATO PRIVADO DE DONACIÓN** celebrado en fecha **seis de enero del dos mil veinte** respecto del bien inmueble materia del juicio, sujeto a los términos y condiciones ahí reseñados, lo que se acredita con la documental de mérito, asimismo quedan acreditados con la confesión ficta de la demandada, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido y declarada su rebeldía teniéndoseles presuntivamente confesa de los hechos como propios que se le atribuyen en la demanda instaurada en su contra; así acredita **CONTRATO PRIVADO DE DONACIÓN** celebrado en fecha **seis de enero del dos mil veinte** celebrado entre el actor [REDACTED] y la parte demandada [REDACTED], respecto del bien inmueble objeto del presente negocio; documental a la que el suscrito Juez le otorga pleno valor probatorio, adminiculada con la confesión mencionada, de conformidad a los artículos 322, 330, 396, 400, 405 y [REDACTED] del aludido Código Adjetivo [REDACTED].

Por otra parte, del aludido material probatorio desahogado en el presente juicio se deriva además la confesión ficta del demandado en el sentido de que a la fecha no ha escriturado en favor del actor el inmueble materia de la presente litis, por lo que ante esta tesitura, es de considerarse que tal como quedó asentado, el accionante acreditó los elementos constitutivos de su acción, debiéndose por ello condenarse a la demandada procesal [REDACTED]

██████████ al cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en este juicio.

Una vez analizadas y adminiculadas todas y cada una de las constancias y pruebas que integran el presente juicio, el suscrito Juez, determina que la acción intentada por el actor, resulta ser procedente, en base al caudal probatorio exhibido, en consecuencia de lo anterior se decreta procedente la acción ejercitada por el actor en el presente juicio, por lo cual se condena a la parte demandada a cumplir con la prestación principal que le fue exigida consistente en el **OTORGAMIENTO EN ESCRITURA PÚBLICA DEL CONTRATO DE DONACIÓN** respecto de inmueble identificado como Unidad ██████████ ██████████", construido sobre el ██████████, de la manzana ██████████ del Fraccionamiento ██████████, de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, concediéndose un término de **cinco días** a partir de que la presente cause ejecutoria para que la parte demandada dé cumplimiento voluntario de lo anterior, apercibidos que en caso de no hacerlo así, este Tribunal lo otorgará en su rebeldía.

V.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción I del Código Procesal ██████████ en vigor, deberá de condenarse a la parte demandada a pagar a la actora los gastos y costas originados con motivo del presente Juicio y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

Por lo antes expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 81, 82, 86, 87, 88 y demás relativos del Código Adjetivo ██████████, se

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Sumaria ██████████ en que la parte actora ██████████ probó los hechos constitutivos de su acción en rebeldía de la parte demandada ██████████ ██████████,

SEGUNDO.- En consecuencia, se condena a la demandada ██████████, a otorgar a favor de ██████████, la firma en escritura pública del contrato

privado de donación que celebraron con fecha **seis de enero de dos mil veinte**, respecto del bien inmueble **la propiedad del inmueble identificado como Unidad [REDACTED]**, construido sobre el [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED], de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, superficie de construcción de **40.260 metros cuadrados, indiviso 0,942% y privativa de 103.741 metros cuadrados**, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a nombre de los demandados [REDACTED], bajo Folio Real [REDACTED], de la partida [REDACTED] de Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED].

TERCERO.- Se concede a la parte demandada un término de **cinco días** para que le de cumplimiento voluntario a la presente resolución; y en caso contrario, otórguese en su rebeldía, debiéndose en su oportunidad remitirse los autos originales al Notario Público de esta Ciudad que elija el actor en este juicio.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los gastos y costas originados con motivo del presente Juicio y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma electrónicamente **JUEZ DÉCIMO OCTAVO DEL TRIBUNAL [REDACTED] CORPORATIVO, LIC. JUAN MANUEL BARRERA BAÑUELOS**, ante el secretario de Acuerdos **LIC. PERLA LIZETH HERMOSILLO DIAZ** 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.

En el número 15,123 del Boletín Judicial de fecha 19 de noviembre de 2025 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.