

Tijuana, Baja California, a catorce de octubre del dos mil veinticuatro.

Vistos para resolver los autos del Toca civil número **918/2024** formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por los coactores [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en contra de la **Sentencia Definitiva** de fecha **ocho de abril del dos mil veinticuatro** pronunciada por el **Juez Primero Civil del Partido Judicial de Ensenada Baja California**, en el expediente número [REDACTED] relativo al juicio **Sumario Civil** promovido por [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] en contra de [REDACTED]; el presente asunto se encuentra listo para resolverse; y

RESULTANDO:

1º. Los puntos resolutive de la **Sentencia Definitiva** recurrida, son del tenor siguiente:

"RESUELVE

PRIMERO.- La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED] **Apoderado General de** [REDACTED] y [REDACTED], ha quedado debidamente acreditada en autos, no así de la Parte Demandada [REDACTED], por no haber comparecido a juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía SuMaría Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

Segundo.- La Parte Actora, [REDACTED] **Apoderado General de** [REDACTED] y [REDACTED], acreditó su acción, y en cambio la Parte Demandada, [REDACTED], no contestó la demanda, en consecuencia.

Tercero.- Se declara la terminación por rescisión del contrato de compraventa celebrado por la Parte Actora, [REDACTED] **Apoderado General de** [REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED], en su carácter de vendedora, y la Parte Demandada, [REDACTED], en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble que se identifica como [REDACTED] ***
** ** * ***** ** *** ***** ***** ** ** ** **
***** ** ** ***** ** ** ***** ** ** *****
***** * ** ***** ** ** ***** ** ** *****
* ** ***** ** ** ***** ** ** ***** ** ** *****
***** ** ** ***** ** ** ***** ** ** *****
** ** * **
***** ***** ***** ***** ***** ** ***** ** **
*****), condenándose a la Parte Demandada a la desocupación y entrega de dicho inmueble en favor de la Parte Actora.

Cuarto.- Se condena a la Parte Actora, [REDACTED] Apoderado General de [REDACTED] y [REDACTED], a la devolución a la Parte Demandada, [REDACTED], de la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]), así como al pago de los intereses legales que dicha cantidad haya generado desde su entrega y hasta que se haga la devolución de la misma, lo cual deberá liquidarse en el Incidente respectivo, en ejecución de sentencia.

Quinto.- Se condena a la Parte Demandada, [REDACTED], al pago a favor de la Parte Actora, [REDACTED] Apoderado General de [REDACTED] y [REDACTED], de la cantidad que a juicio de peritos se determine por concepto de rentas generadas desde el día trece de agosto del año dos mil diecinueve, hasta la total desocupación y entrega a la actora del inmueble materia del presente Juicio, mismas que se liquidaran en ejecución de sentencia.

Sexto.- Se absuelve a la Parte Demandada del pago de la prestación reclamada bajo número III y V del escrito inicial de demanda, en los términos del sexto considerando de la presente resolución.

Séptimo.- Se condena a la Parte Demandada a pagar en favor de la Parte Actora los gastos y costas causados con motivo del presente juicio, que se regularán en el Incidente respectivo en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se concede a la Parte Demandada un término de cinco días para el cumplimiento voluntario de las prestaciones a que fueron condenadas en la presente Resolución, contados a partir de que la misma cause ejecutoria, apercibido de que de no hacerlo así se procederá conforme a las Reglas de Ejecución Forzosa prevista por la Ley.

Notifíquese Personalmente.

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el C. Juez Primero de lo Civil, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jesús Reynoso González**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Dora Beatriz Rocha Sánchez**, quien 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.

Expediente Número [REDACTED] ...”

2º. Inconforme con la resolución antes transcrita, los coactores interpusieron en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en **efecto devolutivo**. Seguidamente, el Juez del conocimiento ordenó la remisión de los autos originales al Tribunal para la substanciación de la alzada, en donde a su llegada se formó el Toca relativo, que legalmente tramitado es materia del presente fallo; y

CONSIDERANDO:

I. Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso de que se trata, mediante el cual se impugna una sentencia definitiva pronunciada por el Juez de Primer Instancia Civil del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, cuya naturaleza actualiza las facultades que al cuerpo revisor confieren los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 2, 45 y 50, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; así como el 674 fracción I, 675, 677, 678, 679, 680 y 700 del Código de Procedimientos Civiles.

II. El recurso se sustenta en un único agravio que supuestamente produce el A Quo en su resolución. Por ello, esta Sala procederá a realizar el estudio, revisión y análisis del mismo, en la medida en que se han expresado.

El motivo de disenso vertido por los coactores por conducto de su Apoderado General, así como el interés es la medida de la acción, los agravios son la del recurso, en ese tenor, esta sentencia tendrá por objeto revisar la de primer grado, pero sólo en la medida en que aquéllos hayan sido expresados, pudiendo revocar o modificar, si se estiman fundados u operantes los agravios de los apelantes; o bien, confirmar la determinación apelada si se consideran infundados o inoperantes dichos agravios. La parte impetrante del recurso expuso en el escrito que obra glosado de la foja 02 a 10 del presente Toca, el agravio que consideran les genera la sentencia impugnada; argumentos a los que esta Sala se remite por economía procesal, los que sin ser transcritos en forma literal, se invocan de manera concreta y sintetizada, pues no existe obligación para la autoridad revisora de reproducirlos textualmente, del mismo modo, su análisis y respuesta será efectuado en forma conjunta dada la interrelación que guardan entre sí los argumentos en que se sostienen el motivo de disenso, siendo aplicable al caso, por semejanza de razón, la tesis de jurisprudencia número 2a./J. 58/2010, Registro: 164618, emitida por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Página: 830, que dice:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir

con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”

III. Es pertinente puntualizar que el estudio de los motivos de inconformidad se hará bajo el principio de estricto derecho, por tratarse de un asunto de naturaleza civil, en el cual no existe razón para suplir la queja deficiente, ya que no se encuentra acreditado que los contendientes padezcan alguna incapacidad jurídica, o que se le haya dejado en estado de indefensión; además que en el procedimiento de origen no están involucrados intereses de menores de edad.

Una vez examinados el único motivo de disenso, concluimos que resulta **fundado** para modificar el sentido de la resolución atacada, por las siguientes consideraciones:

IV. **Así tenemos que**, los recurrentes en el escrito de apelación que se contesta argumentan en su único motivo de disenso que le causa agravio el considerando IV en relación al cuarto resolutivo de la Sentencia recurrida ya que violenta diversas disposiciones normativas por la interpretación que realiza el A Quo al condenar a los coactores al pago de intereses legales generados de la cantidad de dinero que recibieron de la demandada y que se continúe generando hasta que se haga la devolución de

la misma, la cual deberá liquidarse en el Incidente respectivo en ejecución de sentencia, vulnerando el principio de congruencia entre lo solicitado por las partes y lo resuelto en la Sentencia Definitiva, así como la seguridad jurídica y estricto derecho contemplados en los artículos 26, 55 y 81 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California. Asimismo, el apelante, citó la Jurisprudencia de rubro: "PAGO DE INTERESES EN LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. PROCEDE SÓLO SI FUERON RECLAMADOS EN EL JUICIO (LEGISLACIONES FEDERAL, DE QUINTANA ROO Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO)".

Ahora bien, una vez analizado las actuaciones que integran el juicio natural y la Sentencia Definitiva recurrida, esta Sala concluye que es fundado el agravio del apelante, por las siguientes consideraciones.

En primer término, cabe precisar que el juicio natural fue promovido por [REDACTED] en su calidad de Apoderado Legal de [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] mediante el cual demandaron en la Vía Sumaria Civil a [REDACTED], demanda que fue radicada en el Juzgado Primero Civil del Partido Judicial de Ensenada, con número de expediente 467/2023 y que le demandaron las siguientes prestaciones:

I.-La rescisión del contrato de compraventa de fecha trece de agosto de dos mil diecinueve, celebrado por el suscrito [REDACTED] a nombre y representación de mis poderdantes [REDACTED] y [REDACTED] en calidad de vendedores, con [REDACTED] en calidad de comprador, respecto al inmueble identificado como [REDACTED], en Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] [REDACTED]; y con superficie real de [REDACTED]

██████████), mismo que forma parte de una superficie mayor identificada como ██████████ (en atención a subdivisión hoy parcela ██████████), *** ****o Ley Federal de Reforma Agraria, Municipio de Ensenada, Baja California.

II.- Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega del bien inmueble materia del contrato cuya rescisión se reclama a favor de mis poderdantes.

III.- La declaración consistente en que todas aquellas obras que en su caso hayan sido realizadas en el inmueble descrito, hechas por el ahora demandado, quedarán a favor de mis poderdantes.

IV.- Por el pago de la cantidad de dinero que será determinada a juicio de peritos en vía de apremio, por concepto de la posesión y uso del inmueble materia del contrato del cual se reclama su rescisión, a partir de la fecha de su celebración por ser ésta en la cual el ahora demandado tomó posesión del mismo, hasta la fecha en la que en cumplimiento a la Sentencia Definitiva sea entregado materialmente a mis poderdantes el inmueble de referencia.

V.- Por el pago de la cantidad de dinero que será determinada a juicio de peritos, por concepto de daños y perjuicios por el incumplimiento de pago en que ha incurrido el ahora demandado.

VI.- El pago de gastos y costas del juicio.

En ese tenor, fue admitida la demanda en proveído de fecha siete de julio de dos mil veintitrés y se ordeno el emplazamiento de la demandada ██████████ en los términos y por los conceptos indicados en la demanda, de conformidad a lo establecido en los artículos 29 fracción I, 424, 425, 427, 428 y 429 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, y señalo el Juez la fecha de Audiencia de Conciliación, Pruebas, Alegatos y Sentencia a las once horas del día ██████████ de noviembre del año dos mil veintitrés.

Una vez emplazada la parte demandada, de forma personal por conducto del Actuario adscrito al Juzgado Primero Civil del Partido Judicial de Ensenada a las trece horas con nueve minutos del día nueve de noviembre del año dos mil veintitrés, razonamiento que obra a fojas 118 a 120 de actuaciones del juicio natural y transcurrido que fue el término para contestar la demanda; en proveído de

fecha veintitrés de noviembre del dos mil veintitrés, el Juez A Quo declaro la rebeldía en que incurrió la demandada de conformidad con lo establecido en los artículos 267 a 623 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En virtud de que no fue celebrada la audiencia de ley, en proveído de fecha treinta de noviembre del año dos mil veintitrés, a petición del abogado patrono de la parte actora, el Juez señalo las once horas con treinta minutos del día veintiséis de febrero del año dos mil veinticuatro a efecto de que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación, Pruebas, Alegatos y Sentencia.

En consecuencia, una vez desahogada la Audiencia de ley, la parte demandada no compareció y el Juez A Quo citó a las partes a fin de oír la Sentencia Definitiva.

En ese tenor, el Juez A Quo emitió la Sentencia Definitiva recurrida de fecha ocho de abril del dos mil veinticuatro en la que en su considerando IV estableció lo siguiente:

IV.- En virtud de que la Parte Demandada, [REDACTED], entregó como anticipo con motivo del contrato fundatorio de la acción por la cantidad de [REDACTED] ([REDACTED]), más veinticinco mensualidades por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) dando la cantidad de \$ [REDACTED] (son [REDACTED]), mismos que sumados a la cantidad anteriormente señalada da como resultado la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), según se desprende de la propia confesión de la parte actora, por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2185 del Código Civil para el Estado de Baja California, se condena a la Parte Actora [REDACTED], a la devolución a la Parte Demandada, [REDACTED], de la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), así como al pago de los intereses legales que dicha cantidad haya generado desde su entrega y hasta que se haga la devolución de la misma, lo cual deberá liquidarse en el Incidente respectivo, en ejecución de sentencia.

De lo anterior, se desprende que el Juez de origen para su razonamiento cito el artículo 2185 del Código Civil del Estado de Baja California que dispone lo siguiente:

ARTICULO 2185.- *Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.*

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

Ahora bien, al tratarse el juicio de una acción en materia civil, consistente en la rescisión de contrato de compraventa de fecha trece de agosto del dos mil diecinueve celebrado entre la parte actora y demandada, es necesario precisar que la materia civil y mercantil se rigen por los principios dispositivo, de congruencia y de estricto derecho, conforme a las cuales impiden al juzgador que vaya más allá de lo solicitado por las partes.

Asimismo, tales principios se encuentran contemplados por los artículos 26, 55 y 81 del Código de Procedimientos Civiles.

En ese sentido, el contrato de compraventa es el acuerdo de voluntades mediante el cual una de las partes contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho a la otra, y ésta a su vez, se obliga a pagar por aquella un precio cierto y en dinero. Dicho contrato se

perfecciona y es obligatorio para las partes cuando estas han convenido sobre la cosa y el precio, aun cuando la primera no haya sido entregada y el segundo no haya sido satisfecho.

Ahora bien, una vez que el contrato de compraventa existe hay dos modos de terminarlo, ya sea con motivo de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato que impidan que surta sus efectos o continúe produciéndolos; por ejemplo, por incapacidad de alguna de las partes o por algún vicio del consentimiento o en atención a los hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato que extinguen los efectos derivados de la compraventa celebrada válidamente dado el cumplimiento de las partes de sus respectivas obligaciones, o su rescisión por incumplimiento de alguna de las partes de las obligaciones pactadas.

Es pertinente puntualizar que, en lo tocante a la acción rescisoria, debe precisarse que se trata de una acción de las clasificadas por la doctrina como declarativas, esto es, con la finalidad de que la autoridad juzgadora declare la rescisión de un contrato de compraventa y dicha declaración trae como única consecuencia legal que las partes deban restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

De lo anterior, se desprende que cuando se rescinda un contrato de compraventa, las partes deben restituirse las prestaciones que se hubiesen hecho, es decir, la parte

vendedora deberá devolver el dinero recibido como parte del precio y la parte compradora deberá devolver la cosa vendida.

En adición a lo anterior, la parte vendedora podrá reclamar a la parte compradora el pago de una renta o alquiler por el uso del bien, así como una indemnización por el deterioro que ésta hubiere sufrido, mientras que la parte compradora tendrá derecho al pago de los intereses legales por la cantidad que entregó a la parte vendedora.

En consecuencia, las prestaciones principales que deriven directamente de la rescisión de una compraventa únicamente comprenden la devolución de dinero que la parte vendedora hubiere recibido como parte del precio y la devolución de la cosa que la parte compradora hubiere recibido para su uso.

Por su parte, como prestaciones accesorias, es decir, prestaciones que no deriven de la rescisión de una compraventa, el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador el pago de un alquiler o renta y el pago de una indemnización, ambos fijados por peritos, como consecuencia del uso y disfrute que en su caso hubiere hecho el comprador del bien objeto del contrato. Mientras que el comprador tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó a la parte vendedora como pago del precio.

En ambos casos, para la procedencia de las

prestaciones accesorias, es necesario que la parte vendedora haya entregado la cosa vendida o que la parte compradora haya pagado parte del precio, ya que el pago de rentas deriva del uso y disfrute del bien objeto del contrato de compraventa y el pago de los intereses legales responde, en este caso, a una compensación por la devaluación del dinero que se entregó como parte del precio.

Una vez fijado que, al proceder la rescisión del contrato de compraventa, como aconteció en la especie, la parte demandada tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó, sin embargo, esto no tiene un significado de obligatoriedad o discrecionalidad en todos los casos, pues el legislador utilizó el vocablo "tiene derecho" a fin de armonizar o concordar todos los artículos y principios relativos a la cuestión que se trata de resolver.

Es por lo anterior y tomando en cuenta los principios dispositivo, de congruencia y de estricto derecho, que por regla general rige la materia civil, conforme a los cuales se impide que el juzgador vaya más allá de lo pedido, está claro que la prestación accesoria consistente en el pago de intereses al tipo legal es un derecho potestativo del comprador que debe ser reclamado en el momento procesal oportuno.

Es de aplicación obligatoria la siguiente
Jurisprudencia:

Registro digital: 2027257
Instancia: Primera Sala
Undécima Época
Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 99/2023 (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
Libro 29, Septiembre de 2023, Tomo II, página 2254

Tipo: Jurisprudencia

PAGO DE INTERESES EN LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. PROCEDE SÓLO SI FUERON RECLAMADOS EN EL JUICIO (LEGISLACIONES FEDERAL, DE QUINTANA ROO Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Dos Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos sostuvieron que, ante la rescisión de un contrato de compraventa, es procedente condenar a la parte vendedora al pago de intereses al tipo legal calculados sobre la cantidad que hubiere recibido como parte del precio, aun cuando la parte compradora no los haya reclamado en el juicio porque se trata de una norma de interés público. Mientras que otro órgano colegiado consideró que la procedencia de tal prestación accesoria se encuentra condicionada a la solicitud que al respecto formule la parte que tenga derecho a ella.

Criterio jurídico: Ante la rescisión de un contrato de compraventa no es procedente condenar a la parte vendedora al pago de intereses al tipo legal sobre la cantidad que recibió como parte del precio, si la parte compradora no solicitó dicha prestación en el juicio.

Justificación: De los artículos 2311 del Código Civil Federal, 2591 y 2592 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y , se desprende que las prestaciones principales que son consecuencia de la rescisión de un contrato de compraventa son que las partes se restituyan las prestaciones que se hubiesen hecho, es decir, que la parte vendedora devuelva el dinero recibido como parte del precio y la parte compradora devuelva la cosa vendida.

Dentro de las prestaciones accesorias de esa acción se ubica el derecho de la parte compradora de reclamar el pago de los intereses legales por la cantidad que entregó a la parte vendedora como parte del precio. Prestación que de acuerdo con el contenido de las normas referidas deriva de las locuciones “podrá” y “tiene derecho”, por lo que se trata de un derecho cuyo ejercicio es potestativo, es decir, que puede reclamarlo o no en la vía jurisdiccional.

Por lo tanto, se trata de una prestación que debe ser reclamada durante el juicio para que sea procedente su condena atendiendo a los principios dispositivo, de congruencia y de estricto derecho que, por regla general, rigen en las materias civil y mercantil, conforme a los cuales se impide que la persona juzgadora vaya más allá de lo pedido.

En esa tesitura, al ser omisa en contestar la demanda entablada en su contra, la compradora fue declarada rebelde como se precisó en líneas que anteceden por lo que no es dable que el Juez determinará el pago de los

intereses de la cantidad que pago la parte demandada, ya que no fue reclamada en el juicio, y de esta manera del análisis integral de las actuaciones y la legislación aplicable, se concluye por esta Sala que la parte que tenga derecho a reclamar las prestaciones accesorias debe hacer valer dicho derecho en juicio, para que el Juez esté en aptitud de pronunciarse al respecto, es decir, el Juez no puede condenar a una de las partes al cumplimiento de pretensiones no deducidas oportunamente en juicio y como consecuencia, atendiendo todo lo considerado a lo largo de esta determinación y como se adelantó, lo expuesto como agravio, resulta en esencia fundado y en esa medida operante para modificarse en grado de apelación el Resolutivo IV de la Sentencia Definitiva que motiva esta alzada en los términos expuestos en este considerando para quedar como sigue:

Cuarto. Se condena a la **parte actora** [REDACTED] **Apoderado General de** [REDACTED] **y** [REDACTED], a la devolución a la Parte Demandada, [REDACTED], de la cantidad de \$ [REDACTED].).

V. En otro orden de ideas, por lo que hace a las costas en la presente instancia, no se realiza condena al respecto, por no actualizarse la hipótesis prevista en la fracción VII, del numeral 141 del Código Procesal Civil Estatal.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE:

1º. Se **MODIFICA** en grado de apelación el Resolutivo Cuarto de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **ocho de abril del año dos mil veinticuatro**, pronunciado por el Juez Primero Civil del Partido Judicial de Ensenada, dentro del **expediente** [REDACTED], relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], para quedar como sigue:

“ **Resuelve.**

Primero.- La personalidad de las Parte Actora, [REDACTED] [REDACTED] **Apoderado General de** [REDACTED] y [REDACTED], ha quedado debidamente acreditada en autos, no así la de la Parte Demandada [REDACTED] [REDACTED], por no haber comparecido a juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Sumaria Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente juicio.

Segundo.- La Parte Actora, [REDACTED] **Apoderado General de** [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], acreditó su acción, y en cambio la Parte Demandada, [REDACTED], no contestó la demanda, en consecuencia.

Tercero.- Se declara la terminación por rescisión del contrato de compraventa celebrado por la Parte Actora, [REDACTED] **Apoderado General de** [REDACTED] y [REDACTED], en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble que se identifica como [REDACTED] en **Ensenada, Baja California, con una superficie de** [REDACTED] [REDACTED] y una superficie real de [REDACTED] el cual se encuentra dentro del predio mayor identificado como [REDACTED], hoy [REDACTED] **Fracción** [REDACTED] ***** ****o Ley Federal de Reforma Agraria, Municipio de Ensenada, Baja California**, condenándose a la Parte Demandada a la desocupación y entrega de dicho inmueble en favor de la Parte Actora.

Cuarto. Se condena a la parte actora [REDACTED] **Apoderado General de** [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], a la devolución a la Parte Demandada, [REDACTED], de la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED].).

Quinto.- Se condena a la Parte Demandada, [REDACTED]

██████████, al pago a favor de la Parte Actora, ██████████
██████████ **Apoderado General de ██████████ y ██████████**
██████████, de la cantidad que a juicio de peritos se determine por concepto de rentas generadas desde el día trece de agosto del año dos mil diecinueve, hasta la total desocupación y entrega a la actora del inmueble materia del presente Juicio, mismas que se liquidaran en ejecución de sentencia.

Sexto.- Se absuelve a la Parte Demandada del pago de la prestación reclamada bajo número III y V del escrito inicial de demanda en los términos del sexto considerando de la presente resolución.

Séptimo.- Se condena a la Parte Demandada a pagar en favor de la Parte Actora los gastos y costas causados con motivo del presente juicio, que se regularán en el Incidente respectivo en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se concede a la Parte Demandada un término de cinco días para el cumplimiento voluntario de las prestaciones a que fueron condenadas en la presente Resolución, contados a partir de que la misma cause ejecutoria, apercibido de que de no hacerlo así se procederá conforme a las Reglas de la Ejecución Forzosa prevista por la Ley.

Notifíquese personalmente."

2º. No se hace especial condena en costas en esta segunda instancia.

3º. Notifíquese personalmente. Con Testimonio de la resolución devuélvanse los autos originales al juzgado de su procedencia y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.

Así, por unanimidad de votos y en sesión pública lo resolvieron los Magistrados Propietarios integrantes de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, **Licenciados Salvador Juan Ortiz Morales, Cynthia Monique Estrada Burciaga y Columba Imelda**

Amador Guillén, siendo ponente el primero de los nombrados, los que firman ante la Secretaria General de Acuerdos Adjunta, **Licenciada Janelly Quintero Lozano**, que autoriza y da fe.

T.C.918/2024 SJOM/NBOS/ARG

LIC. SALVADOR JUAN ORTIZ MORALES
Magistrado ponente

LIC. CYNTHIA MONIQUE ESTRADA BURCIAGA
Magistrada

LIC. COLUMBA IMELDA AMADOR GUILLÉN
Magistrada

LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO
Sra. General de Acuerdos Adjunta