COMISION DE VIVIENDA Y JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS, EN FORMA UNIDA.

DIPUTADOS INTEGRANTES:
MIREYA DE LOURDES ALMADA BELTRÁN
MARÍA JESÚS MUNGUÍA MENDOZA
VERÓNICA ACOSTA RAMÍREZ
IVETH SARAHI SICRE GARCÍA
WILSON JOSÉ ENRÍQUEZ TOLANO
RAFAEL ARIEL GÓMEZ VARGAS
VERNON PÉREZ RUBIO ARTEE
HILDA ALCIRA CHANG VALENZUELA
FRANCISCO ANTONIO SALAZAR SALAZAR
FRANCISCO JAVIER TADEO ÁLVAREZ GARZA
JOSÉ ABRAHAM MENDIVIL LÓPEZ
MARIO FÉLIX ROBELO

HONORABLE ASAMBLEA:

A los Diputados integrantes de las Comisiones de Vivienda y Justicia y Derechos Humanos de esta Legislatura, por acuerdo de la Presidencia, nos fue turnado para estudio y dictamen, en forma unida, escrito del diputado Vernon Pérez Rubio Artee, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, mediante el cual presenta iniciativa con proyecto de decreto que reforma los artículos del Código Civil del Estado de Sonora y del Código de Procedimientos Civiles para Estado de Sonora.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 92, 94, fracciones I y IV, 97, 98 y 101 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

El escrito presentado por el diputado Vernon Pérez Rubio Artee el pasado día 09 de octubre del 2014, se sustenta conforme a lo siguientes argumentos:

"La dinámica del mercado inmobiliario en nuestra entidad actualmente se encuentra desfasada respecto a la estructura normativa que la regula. Esto ha afectado directamente a la población sonorense ya que, en última instancia, ha impactado negativamente en la calidad y cantidad de los bienes inmuebles disponibles para vivienda y de uso comercial.

Además, este mismo desfase ha provocado que la normatividad, que en algún momento reguló eficientemente la relación entre las partes contractuales, ha venido a ser obsoleta ante la complejidad de la vida social actual, dejando en un estado de incertidumbre jurídica a todas aquellas personas involucradas en una relación de arrendamiento inmobiliario. Pero además, esta incertidumbre no solo afecta a las partes involucradas en el contrato, sino que también es un factor que inhibe la inversión en el sector inmobiliario; inversión necesaria para la detonación del crecimiento económico y generación de empleos en nuestra entidad.

En lo que respecta al marco normativo vigente en materia inmobiliaria, este se caracteriza por su dispersión procedimental, misma que provoca que el planteamiento de las diversas pretensiones de las partes requiera utilizar diferentes instrumentos jurídicos, es decir, una persona que en su calidad de arrendador, pretendiera el cobro de rentas atrasadas, la recisión del contrato y al mismo tiempo la reparación de daños ocasionados al inmueble materia del contrato, tendría que encaminar tres juicios diferentes. Con la propuesta se pretende concentrar en un solo procedimiento especial todas las controversias suscitadas en materia inmobiliaria, reduciendo con esto los tiempos y costos procedimentales.

Aunado a lo anterior, hay que considerar que los plazos que contempla la codificación actual para cada uno de estos procedimientos son en sí amplios, y todavía la misma legislación permite su prolongación. Esto lleva a que en la práctica un juicio relacionado con esta materia, que formalmente llevaría aproximadamente seis meses, se esté resolviendo en dos o hasta más años, esto sin tomar en cuenta los procesos de apelación del mismo. En este sentido, la presente iniciativa propone reducir los plazos, pero más importante aún, contempla mecanismos que evitan la prolongación de éstos, sujetando la

duración del proceso a un término perentorio dentro del cual se resolverán las pretensiones tanto de forma como de fondo.

Finalmente, con la presencia, en la legislación vigente, de los elementos mencionados en los párrafos anteriores, se facilita el ejercicio de prácticas dilatorias que aunque de notoria mala fe procesal, la autoridad jurisdiccional está obligada a admitir y resolver. Ante ello se propone conceder amplias facultades al juez que conozca del asunto para evitar que mediante dichas prácticas se dilate artificiosamente el procedimiento. Ahora bien, esto no significa una limitación de los derechos procesales de ninguna de las partes, ya que éstas podrán seguir presentando aquellos incidentes que a su derecho convenga, con la salvedad de que dichos incidentes no serán motivo de dilación del proceso, pues éstos serán resueltos conjuntamente con el fondo del asunto en la audiencia de ley que instituye esta propuesta.

En atención a las consideraciones expuestas, la presente iniciativa propone realizar modificaciones a diversas disposiciones del Código Civil para el Estado de Sonora y del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora. Modificaciones que se fundamenta en los principios constitucionales de justicia pronta, completa e imparcial, así como el principio de certeza jurídica; además de los principios procesales de: celeridad e impulso procesal, legalidad y adversarialidad."

Derivado de lo anterior, estas Comisiones sometemos a la consideración del Pleno de este Poder Legislativo el presente dictamen, mismo que se funda en las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las Leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo, expedir, aprobar y promulgar, toda clase de Leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de Ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue Derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo, en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- Corresponde a esta Soberanía velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general, pudiendo concurrir con los demás poderes del Estado y gobiernos municipales, a la consecución de los fines y propósitos que redunden en beneficio de la colectividad, conforme a lo dispuesto por el artículo 64, fracción XXXV, de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- Los Derechos Humanos son todos aquellos derechos que tiene cada hombre o mujer por el simple hecho de serlo y formar parte de la sociedad en que vive.La importancia de los Derechos Humanos radica en su finalidad de proteger principalmente la vida, la libertad, la dignidad, la igualdad, la seguridad, la integridad física y la propiedad de cada ser humano. De modo que enfocados desde su particularidad son derechos y vistos desde el ámbito del Estado son garantías. Los derechos consisten en bienes

del hombre o elementos de su actividad amparados jurídicamente frente al Estado y a los particulares. Las garantías son los mecanismos que el Estado crea para hacer eficaz ese amparo.

En México los Derechos Humanos se reconocen constitucionalmente en la reforma a su Carta Magna el 10 de junio del 2011, incorporándolos en su artículo primero y elevando a nivel constitucional la tutela de estos.

Es importante señalar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 133 constitucional, los tratados internacionales que estén de acuerdo con la propia Constitución y hayan sido celebrados por el Presidente de la República y ratificados por el Senado,son también Ley Suprema en nuestro país, por lo que todos los habitantes de México tenemos derecho a gozar y disfrutar de los Derechos Humanos contenidos en los tratados internacionales respectivos.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su Título Primero, un Capítulo I denominado: “De los Derechos Humanos y sus Garantías”, siendo una de estas garantías la de Seguridad Jurídica, la cual resulta ser la base principal para cualquier sistema jurídico ya que ante la imposibilidad material de que en un artículo se contengan todos los derechos públicos subjetivos del gobernado, lo que no se contenga en un precepto constitucional, debe de encontrarse en los demás, de tal forma, que el gobernado jamás se encuentre en una situación de incertidumbre jurídica y por tanto en estado de indefensión. La seguridad jurídica es la certeza que debe tener el gobernado de que sus personas familias y posiciones o sus derechos están respetados por la autoridad, y si esta debe producir una afectación en ellos debe ajustarse a los procedimientos que la ley le obliga.

Las garantías de Seguridad Jurídica se encuentran contempladas en los artículos constitucionales siguientes: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 y 23.

Así también los principios constitucionales resultan ser las bases fundamentales del orden jurídico-político que configuran el estado; para ello se enuncian una serie de valores superiores que impregnan la generalidad del texto, y entre otros, su ordenamiento jurídico, componiéndose éste por los principios constitucionales de justicia pronta, completa e imparcial establecida en el artículo 17, primera parte de su segundo párrafo, de nuestra carta magna que textualmente indica: *"…Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial…"*.

Además son principios procesales o principios del derecho procesal las reglas que constituyen puntos de partida para la construcción de los instrumentos esenciales de la función jurisdiccional; de otra forma, puede decirse que son los criterios inspiradores de la capacidad de decisión y de influencia del órgano jurisdiccional y de las partes en el nacimiento del proceso, en su objeto, en su desenvolvimiento y en su terminación. Destacándose como principios procesales, el de celeridad e impulso procesal, legalidad y adversarialidad. El principio de celeridad impone exigencias, responsabilidades y deberes permanentes al aparato judicial, obligándolos a agotarlas instancias procesales a través de diversos mecanismos de la forma más expedita, rápida y acertada posible para evitar retardos indebidos; entendiéndose por impulso procesal como aquella actividad necesaria para el desarrollo normal del proceso, haciéndolo avanzar a fin de que pueda cumplir su propia finalidad dentro del orden jurídico, se habla de impulso procesal para determinar cuándo ha de

pasarse de un acto procesal a otro. El principio de legalidad consiste en que las formalidades y actuaciones de las partes del proceso, incluso el tribunal, deben estar contenidas en la norma.

Ahora bien, hasta lo aquí expuesto en la presente consideración, en atención a los derechos humanos y sus garantías contenidas en nuestra carta magna, como a los principios constitucionales, y de los principios procesales que rigen en nuestro país, podemos determinar que los mismos no sólo son esenciales sino que forzosamente deben contenerse en cualesquier norma o disposición legal alguna, como parte del estado de derecho en que se encuentra inmerso el particular.

En el marco normativo del Estado de Sonora, en materia civil, específicamente aquello que tiene estricta relación con el sector y funcionamiento inmobiliario, nos encontramos restringidos en cuanto a la seguridad jurídica que otorga las disposiciones legales vigentes que regulan su interrelación, concretamente en lo que hace al arrendamiento de los mismos, ya que dichas disposiciones resultan insuficientes para verdaderamente otorgar una seguridad jurídica al particular con respecto de sus derechos sobre bienes inmuebles cuando estos se encuentran dados en arrendamiento, precisando que sus limitantes no obedecen a la incorrecta legislación de los mismos, sino que no han sido ajustadas conforme los cambios requeridos en nuestro entorno actual, pues la forma de vida moderna de los habitantes de nuestra entidad requiere de herramientas legales más expeditas y congruentes con la problemática del sector, eliminando toda traba dilatoria, y generando certeza en su regulación.

QUINTA.- Toda vez que se llega a inferir que las normas actuales de nuestra entidad, que prevén y regulan los asuntos referentes al arrendamiento inmobiliario, no se encuentran efectivamente coherentes con las garantías y principios constitucionales, así

como con los principios procesales del derecho, que nuestra sociedad moderna demanda, ante la falta de actualización de las mismas.

En general, la propuesta materia de estudio del presente dictamen concuerda con lo que antes se ha señalado, siendo necesaria la modernización de la normatividad referente al arrendamiento inmobiliario, pues consideramos que este sector resulta ser de gran importancia en nuestra entidad debido tanto a la gran demanda actual como a los cuantiosos beneficios económicos ya sea directos e indirectos que se generan; siendo la actividad inmobiliaria un sector importante de la economía de un país donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, financia, administra, y comercializa bienes raíces; es el activo tangible más importante de una nación, y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad; resultando ser fundamental para el desarrollo económico sustentable de nuestra entidad, ya que contribuye entre otros a promover inversiones, desarrollar bienes inmuebles que son activos tangibles, estimular el bienestar de la sociedad, contribuye con el Producto Interno Bruto aportando bienes, capital, producción y consumo, así también es un generador de empleos, al igual que aporta programas de renovación urbanística.

Estas Comisiones de Dictamen Legislativo, consideramos procedente llevar a cabo el siguiente análisis de la iniciativa, para lo cual se desglosará primeramente en lo relativo al Código Civil y, posteriormente, el Código de Procedimientos Civiles, a saber:

En la parte relativa a las modificaciones propuestas para el Código Civil del Estado de Sonora, se propone la modificación al artículo 2673, a fin de extender la obligación de que el contrato sea por escrito, independientemente del monto de la renta pactada.

De conformidad con la reforma anteriormente propuesta, se modifica el artículo 2674, a efecto de establecer los elementos mínimos que debe contener el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y al mismo tiempo, se suprime la obligación de celebrar el contrato en escritura pública cundo se trate de fincas rústicas.

En el mismo contexto, también se propone la reforma al artículo 2722 con el objeto de evitar ambigüedades en los plazos del pago de las rentas, estableciéndose como único criterio el pago por plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos. Aunado a lo anterior, se le impone al arrendador la obligación de entregar el recibo correspondiente, ya que éste es el documento idóneo para que, en caso de acciones legales, el arrendatario acredite estar al corriente en el pago de las rentas.

Finalmente, con la intención de evitar redundancias en la norma, se deroga el artículo 2724, ya que su contenido se encuentra subsumido en el artículo 2722.

Por lo que toca al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, con el fin de establecer mecanismos que fomenten la celeridad procesal, tendiente a alcanzar el ideal constitucional de justicia pronta y expedita, la iniciativa propone la sustitución del Capítulo Siete del Libro Tercero, Título Segundo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, relativo al Juicio de Desahucio, para ser reemplazado por el Juicio Especial en Materia Inmobiliaria en los términos siguientes:

En primer lugar, se considera la reforma al artículo 540 de dicho cuerpo normativo, en el sentido de que todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento inmobiliario serán regidas por las disposiciones del capítulo que ocupa esta iniciativa.

La adición a este numeral contempla dar al juzgador “las más amplias facultades” para lograr el impulso y celeridad procesal. Esto concuerda con la tendencia actual de que el juez debe ser un garante de la legalidad de las normas que aplica ciñéndose a los límites que marca la ley.

En la parte final del artículo que se propone reformar, se hacen extensivos los efectos y alcances de este capítulo para los litigios relacionados con el pago de daños y perjuicios por la realización de obras en la finca arrendada o en el ejercicio del derecho del tanto.

En el mismo sentido se reforma el 541, en donde se establece la obligación de presentar el contrato de arrendamiento por escrito como documento base de la acción, con el objeto de dotar de certeza jurídica, celeridad e impulso al proceso. Es un hecho notorio que muchos contratos de arrendamiento se celebran de manera verbal entre las partes, basándose en la buena fe, por lo que, en términos de la legislación vigente, se exige a los litigantes agotar un procedimiento de Medios Preparatorios a Juicio, que se traduce en meses de dilación para que el actor pueda plantear su pretensión ante el juzgador.

Para ello, el segundo párrafo de la propuesta de reforma a este artículo prevé la posibilidad de que, ante la inexistencia de un contrato de arrendamiento por escrito, el actor exhiba con su demanda, los medios de prueba tendientes a demostrar la existencia de la relación contractual, independientemente de las probanzas relacionadas con la pretensión por la que se ejercita la acción.

El tercer párrafo del artículo 541, propone que las partes, al momento de presentar su escrito inicial o de contestación, acompañen las pruebas tendientes a demostrar su acción. Con ello se acortan los tiempos procesales al evitar abrir un plazo especial para el ofrecimiento de las pruebas.

Esta reforma incluye también la modificación del artículo 542, estableciendo, en su primer párrafo, el plazo en el que habrá de celebrarse la audiencia de ley, mismo que no podrá ser mayor a los treinta días hábiles posteriores a la admisión de la demanda. Ahora bien, como el mismo Código de Procedimientos Civiles, en su artículo 180, establece que los días serán computados como días hábiles, se ha decidido incluir el término "hábiles" en este párrafo a efecto de realizar una interpretación auténtica de la norma.

El tercer párrafo de este artículo se ocupa de la hipótesis de que, una vez que se haya fijado la litis con la demanda y contestación (o reconvención, según sea el caso), se abrirá la etapa probatoria, siendo este el momento procesal oportuno para que el juzgador valore la admisión de los medios de prueba y ordene su preparación para aquellas que así lo requieran. De la misma forma se establece el plazo para el desahogo de éstas en la misma audiencia de ley.

El último párrafo del numeral a reformar, hace expresa la obligación del juzgador de conminar a las partes a resolver, de manera anticipada y con alguno de los mecanismos de conciliación que la ley prevé, la controversia que motiva el juicio.

La propuesta de reforma al artículo 543 es con la finalidad de precisar el carácter adversarial del juicio especial en materia de arrendamiento inmobiliario, por lo tanto, se impone a las partes la obligación de vigilar el desahogo e impulso procesal de las

pruebas que en su derecho presenten ante la autoridad judicial y se establece la preclusión de los derechos procesales que no se ejerzan oportunamente.

Así mismo, la iniciativa propone actualizar el artículo 544, para imponer al oferente de una prueba, la carga procesal de preparar su desahogo y demostrar haber cumplido con la misma. De la misma forma, se establece el derecho, al que ofrece la prueba, de alegar y demostrar la imposibilidad de preparar la probanza, ante lo cual se obliga al juzgador a ordenar su preparación.

La iniciativa en estudio también propone reformar el artículo 545, para establecer las reglas que se deben observar en el desahogo de la audiencia de ley. Así mismo, en cumplimiento al principio jurídico de inmediatez en la impartición de justicia, el juzgador deberá estar presente durante toda la audiencia. En este sentido y para hacer realidad el principio de celeridad en la impartición de justicia, se establece que la audiencia a la que se ha hecho referencia no se podrá diferir por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

Por lo que respecta a los cambios al artículo 546, se propone condense el Juicio Especial de Desahucio, mismo que es sustituido por esta reforma. Así mismo, el párrafo segundo le mandata al juzgador concluir el juicio, si la demandada, al presentar su contestación, demuestra estar al corriente en el pago de las rentas. La norma en cuestión sólo se refiere al caso en que únicamente se demande el pago de rentas atrasadas, es decir, cuando la intención del actor sea que se le cubran los adeudos, lo que reflejaría implícitamente su intención de que siga vigente el vínculo contractual entre el arrendador y arrendatario.

El artículo 547 se modificará para contemplar como domicilio legal del arrendatario el inmueble motivo del contrato, mientras que para el arrendador se mantiene las disposiciones aplicables del Código Civil de Sonora.

En lo que respecta al artículo 548, se propone su reforma para establecer que todos aquellos incidentes que sean promovidos por las partes sean resueltos en la audiencia de ley, evitando con ello aquellas prácticas tendientes a dilatar artificiosamente el proceso, y respetando el principio procesal de concentración.

Con la finalidad de contribuir a la mayor simplificación y agilidad del proceso se propone las modificaciones al artículo 549, en el sentido de que todas aquellas apelaciones que se hagan valer por las partes durante el procedimiento, serán concentradas para su resolución junto con la apelación de la sentencia definitiva, en el entendido que solo se resolverán si hay coincidencia entre el apelante a la resolución de fondo y el apelante de las resoluciones de trámite. Caso contrario, se tendrán por convalidados la totalidad de los actos del juez de la causa, evitando su actuación ulterior.

Como complemento de la norma que antecede, se propone reformar el artículo 550, mismo que precisa los efectos de las apelaciones que pueden hacerse valer en esta propuesta de reforma.

Con el objeto de armonizar con el resto de las normas adjetivas, el artículo 551 hace explícita la remisión a las reglas de las apelaciones de este juicio al capítulo correspondiente del código de procedimientos civiles para el estado de sonora.

La reforma propone homologar, en el artículo 551 bis, las disposiciones de este juicio especial a las controversias que se deriven de un contrato de comodato respecto de bienes inmuebles.

Por lo antes expuesto, consideramos procedente la iniciativa que se resuelve en el presente dictamen, toda vez que resulta ser congruente con las exigencias de nuestra carta magna, las garantías y principios constitucionales otorgadas por la misma, así como de los principios procesales emanados de la misma; al igual resulta acertada dicha propuesta ya que dichas adecuaciones son necesarias para regular el arrendamiento inmobiliario en base a las condiciones de la actividad social actual en dicho rubro. Logrando proteger efectivamente los derechos de quienes intervienen en dicho acto jurídico dando certeza desde su realización, como de su regulación procesal en caso de controversia, dando una solución pronta, completa e imparcial. Otorgándose dicho instrumento para protección del ciudadano, en lo que hace a su derecho, o bien, a su patrimonio, por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del Pleno el siguiente proyecto de:

DECRETO

QUE REFORMA, DEROGA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE SONORA.

ARTÍCULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 2673, 2674 y 2722 y se deroga el artículo 2724, todos del Código Civil para el Estado de Sonora, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2673.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito.

ARTÍCULO 2674.- El escrito a que se refiere el artículo anterior deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. - El monto y lugar del pago de renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

IX.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.

X.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

ARTÍCULO 2722.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos debiendo entregar el arrendador el recibo correspondiente.

ARTÍCULO 2724.- Se deroga.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforma la denominación del Capítulo Séptimo, Título Segundo, del Libro Tercero y los artículos 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550 y 551 y se adicionan los artículos 551 bis y 551 ter, todos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, para quedar como sigue:

CAPÍTULO SÉPTIMO
JUICIO ESPECIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Artículo 540.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este capítulo. El juez tendrá las más amplias facultades, dentro de la normatividad que le confiere su competencia y jurisdicción, para impulsar el

procedimiento y decidir lo que en derecho convenga teniendo como objetivo que sus resoluciones se emitan de manera pronta, completa e imparcial.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente, respetando en todo momento la esencia y naturaleza del contrato de fianza. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el derecho del tanto y el pago de los daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2717 del Código Civil para el Estado de Sonora, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Artículo 541.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

La falta de contrato escrito no limita el ejercicio de esta acción, debiendo el actor acompañar con su escrito de demanda cualquier medio de prueba tendiente a demostrar las existencia de la relación contractual, con independencia de las pruebas relacionadas con el motivo de la controversia, pruebas con las cuales se le dará vista al demandado en el momento del emplazamiento, para que junto con la contestación manifieste lo a que su derecho convenga y ofrezca las pruebas de su parte.

En la demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual se hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 228 y 229 de este Código.

Artículo 542.-Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se emplazará a la parte demandada. El demandado deberá dar contestación y formular, en su caso, reconvención dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvención se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Fijada la litis, el juez inmediatamente señalará fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse dentro de los quince días hábiles siguiente a la emisión de este auto.

Fijada la litis, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo I, del Título Segundo de este Código, fijando la forma de

preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que ésta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

En el mismo auto de admisión de la demanda, el juez exhortará a las partes a resolver el conflicto mediante alguno de los Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias, pudiendo hacer uso de este derecho en cualquier momento procesal hasta antes de la audiencia de ley.

Artículo 543.- Es obligación de las partes vigilar el desahogo e impulso de sus pruebas; y una vez concluidos los términos fijados a las partes y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juicio seguirá su curso precluyendo cualquier derecho relativo.

Artículo 544.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las mismas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente y a petición de éste, deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente;

III.- Las pruebas deben presentarse de tal forma que la contraparte tenga oportunidad de conocerlas y estudiarlas, según la naturaleza del medio de convicción; tiempo que, en ningún caso, será menor a tres días antes de celebrar la audiencia, sin contar en este plazo el día de la celebración de la misma.

Artículo 545.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.-El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una conciliación;

II.- De no lograrse la conciliación se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que no se declaran desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

III.- Desahogadas las pruebas, y dentro de la misma audiencia, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Artículo 546.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, únicamente se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más mensualidades, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada justifique en el acto de la diligencia de emplazamiento, con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

En el caso de que al contestar la demanda, se acredite con documentos que se encuentra al corriente en dichos pagos, y después de haberle dado vista al actor por término de tres días y si no lo objeta dentro de este plazo, el Juez concluirá el juicio.

Artículo 547.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del arrendatario el inmueble motivo del arrendamiento.

Artículo 548.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 484 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia de ley conjuntamente con la sentencia definitiva.

Artículo 549.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente: Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidos las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento**.**

Artículo 550.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, tratándose de las resoluciones dictadas antes de la sentencia definitiva, y se substanciarán en los términos previstos por el artículo 385 de este Código.

La apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva procederá en efecto devolutivo.

Tratándose de resoluciones dictadas con posterioridad a la sentencia definitiva procede la apelación en el efecto devolutivo de tramitación inmediata.

Artículo 551.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título cuarto, Capítulo tercero de este código.

Artículo 551 bis.- En el desahogo de las controversias que surjan sobre comodato de bienes inmuebles se observarán las disposiciones establecidas en este capítulo.

Artículo551 ter.- En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.-El presente Decreto entrará en vigor a los ciento veinte días naturales contados a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

En tal sentido, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se solicita que el presente dictamen sea considerado como obvia resolución y se dispense el trámite de segunda lectura, para que sea discutido y decidido, en su caso, en esta misma sesión.

SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
"CONSTITUYENTES SONORENSES DE 1917"
Hermosillo, Sonora, a 20de mayode 2015.

C. DIP. MIREYA DE LOURDES ALMADA BELTRÁN

C. DIP. MARÍA JESÚS MENGUÍA MENDOZA

C. DIP. VERÓNICA ACOSTA RAMÍREZ

C. DIP. IVETH SARAHI SICRE GARCÍA

C. DIP. WILSON JOSÉ ENRÍQUEZ TOLANO

C. DIP. RAFAEL ARIEL GÓMEZ VARGAS

C. DIP. VERNON PÉREZ RUBIO ARTEE

C. DIP. HILDA ALCIRA CHANG VALENZUELA

C. DIP. FRANCISCO ANTONIO SALAZAR SALAZAR

C. DIP. FRANCISCO JAVIER TADEO ÁLVAREZ GARZA

C. DIP. JOSÉ ABRAHAM MENDIVIL LÓPEZ

C.DIP.MARIO FÉLIX ROBELO