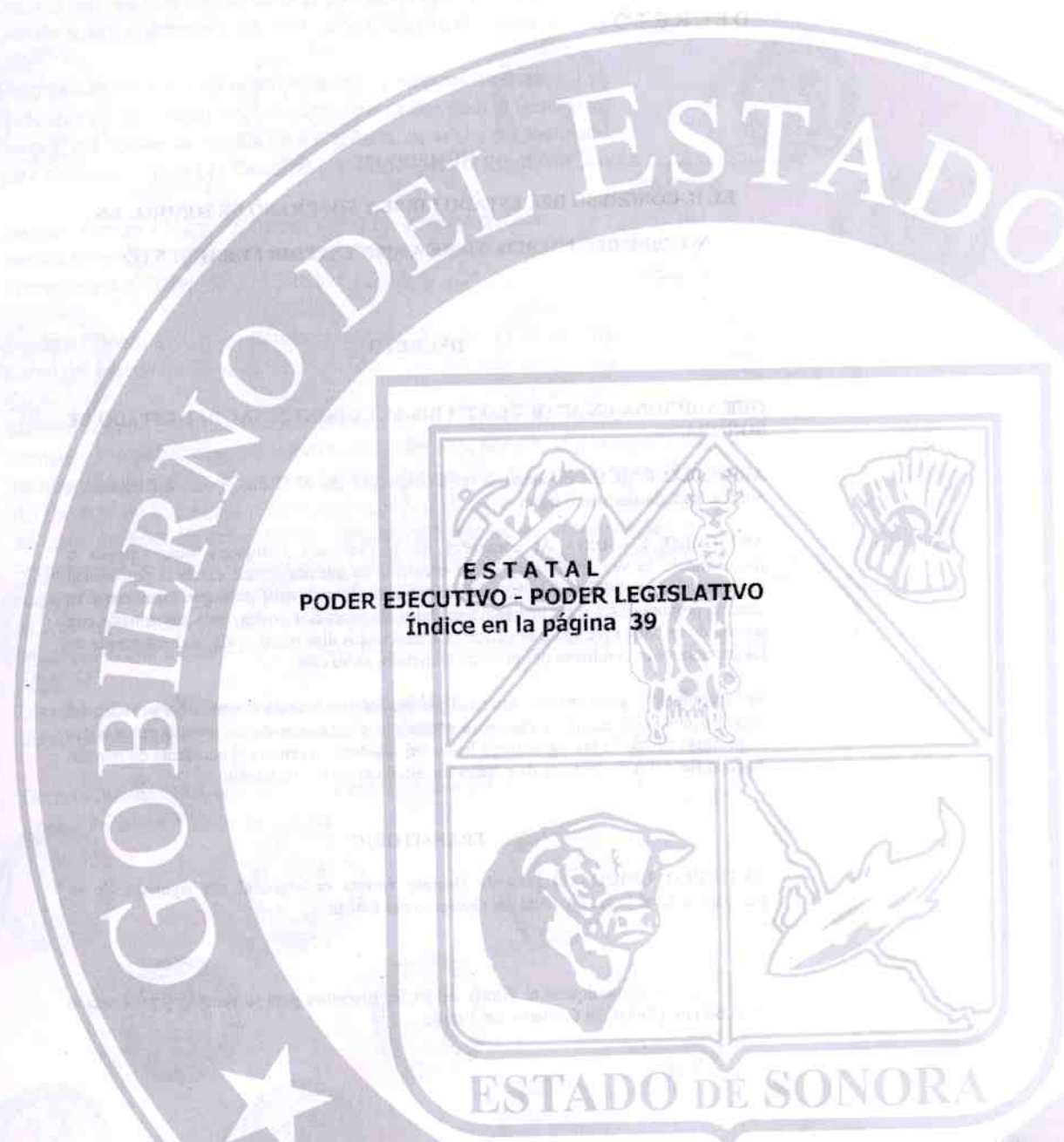




BOLETÍN OFICIAL

Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora • Secretaría de Gobierno • Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO:



ESTATAL
PODER EJECUTIVO - PODER LEGISLATIVO
Índice en la página 39

TOMO CXCIV
HERMOSILLO, SONORA

Número 48 Sec. IV
Lunes 15 de junio del 2015.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE SONORA

GUILLERMO PADRÉS ELÍAS, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Sonora, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso del Estado, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO:

NÚMERO 176

**EL H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, EN
NOMBRE DEL PUEBLO, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:**

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 la 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, reconvencción y contestación a la reconvencción, 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, reconvencción dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvencción 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 objeto 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.

Artículo 551 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.

Comuníquese al Titular del Poder Ejecutivo para su sanción y publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

SALON DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
Hermosillo, Sonora, 27 de mayo de 2015.


C. MARIO FÉLIX ROBELO
DIPUTADO PRESIDENTE


C. MARIA J. MUNGUÍA MENDOZA
DIPUTADA SECRETARIA


C. SELMA GPE. GÓMEZ CABRERA
DIPUTADA SECRETARIA



Por tanto, mando se publique en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los cinco días del mes de junio del año dos mil quince.

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN
EL GOBERNADOR DEL ESTADO


GUILLERMO PADRÉS ELÍAS


EL SECRETARIO DE GOBIERNO

PRICILIANO MELENDREZ BARRIOS



