

“EL EMPLAZAMIENTO EN EL DESAHUCIO”

Julio Cesar Atondo Calderón

DIRECTOR DE TESIS: LIC. RAMIRO RUIZ MOLINA

COMISIÓN REVISORA: LIC. ADÁN SOCORRO ESCALANTE
LIC. EMMA MILLÁN CASTRO
LIC. FERNANDO ALBERTO FREGOSO OTERO
LIC. ADELINA GALINDO ROMERO

HERMOSILLO, SONORA, MÉXICO, JUNIO DE 2005

Universidad de Sonora

Repositorio Institucional UNISON

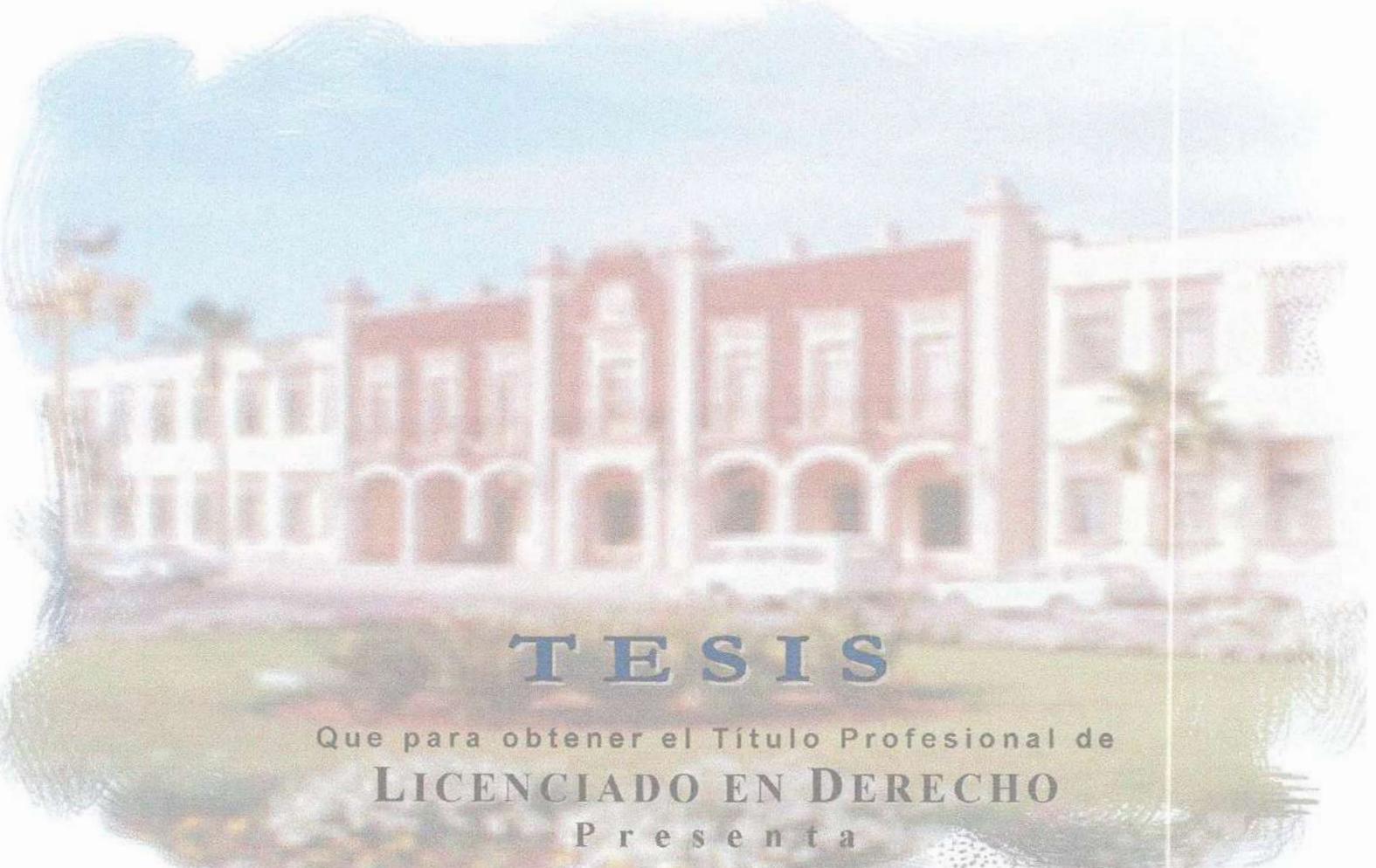


**"El saber de mis hijos
hará mi grandeza"**



Excepto si se señala otra cosa, la licencia del ítem se describe como openAccess

“EL EMPLAZAMIENTO EN EL DESAHUCIO”



TESIS

Que para obtener el Título Profesional de
LICENCIADO EN DERECHO
Presenta

Julio Cesar Atondo Calderón

Director de Tesis: Lic. Ramiro Ruiz Molina

Hermosillo, Sonora.



Junio de 2005.

El presente trabajo de estudio es dedicado especialmente para:

A mis padres Julio Cesar y Araceli, quienes en todo momento sembraron en mi la inquietud de la superación, apoyándome e impulsándome en cada etapa de mi vida

A mis maestros, con un gran agradecimiento, ya que con sus enseñanzas y generosa ayuda ha sido posible concluir cabalmente con una de mis mayores metas en la vida

A mi esposa Mariana, por estar a mi lado siempre, inculcándome con sus buenos consejos a seguir adelante incansablemente ante cualquier situación

A mi hija wendy, por ser una de mis mayores inspiraciones en la vida así como por su comprensión en todo momento

INDICE

INTRODUCCION.- 6

CAPITULO I

1.- CONCEPTO DE DESAHUCIO. 8
2.- CONCEPTO DE EMPLAZAMIENTO.- 10

CAPITULO II

1.- PRECEDENTES EN EL JUICIO DE DESAHUCIO- 13
2.- EL DESAHUCIO PERFILANDOSE COMO JUICIO DE
CARÁCTER- - ESPECIAL.- 15
3.- OBJETO DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO.- 18

CAPITULO III

1.- CARACTERÍSTICAS ESPECIALES REFERENTES A LAS EXCEPCIONES OPUESTAS POR EL DEMANDADO EN EL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE SONORA.....	20
2.- EXCEPCIONES QUE SE ADMITEN EN EL DESAHUCIO EN SONORA.....	21
3.- GENERALIDADES DE LA DEMANDA DE DESAHUCIO.....	22
4.- REQUISITOS QUE DEBE DE REUNIR EL JUCIO DE DESAHUCIO PARA SU LEGAL PROCEDIMIENTO.....	23

CAPITULO IV

1.- BREVE ANALISIS DE LA FORMA GENERAL PARA LLEVAR A CABO EL EMPLAZAMIENTO EN EL ESTADO DE SONORA.---	27
2.- ANALISIS SOBRE LAS CARACTERISTICAS QUE HACEN ESPECIAL EL EMPLAZAMIENTO EN EL JUICIO DE DESAHUCIO EN SONORA.....	33

~~3.-~~ EMPLAZAMIENTO POR INSTRUCTIVO.----- 35
~~4.-~~ TESIS Y JURISPRUDENCIAS RELACIONADAS CON EL
EMPLAZAMIENTO POR INSTRUCTIVO Y OTRO.----- 37

CAPITULO V

~~1.-~~ REQUERIMIENTO POR EL PAGO AL MOMENTO DEL
EMPLAZAMIENTO.----- 43
~~2.-~~ OPORTUNIDAD DE PAGO AL MOMENTO DEL
EMPLAZAMIENTO.----- 44
~~3.-~~ CONSECUENCIAS AL NO COMPROBAR EL PAGO DE LAS
RENTAS ADEUDADAS Y NO LIQUIDARLAS AL MOMENTO DEL
EMPLAZAMIENTO.----- 47
~~4.-~~ EMBARGO DE BIENES AL MOMENTO DEL
EMPLAZAMIENTO.----- 48
5.- NOMBRAMIENTO DE DEPOSITARIO JUDICIAL DE LOS
BIENES EMBARGADOS AL MOMENTO DEL EMPLAZAMIENTO 50
6.- CRITICA AL PROCESO DE DESAHUCIO, EL
EMPLAZAMIENTO y LA PROPUESTA DE CONDENAR EN

COSTAS CUANDO EL INQUILINO DE POR TERMINADO EL
JUICIO.- - - - - 52

CONCLUSIONES

COMCLUSIONES DEL CAPITULO PRIMERO.- - - - - 74
CONCLUSIONES DEL CAPITULO SEGUNDO.- - - - - 76
CONCLUSIONES DEL CAPITULO TERCERO.- - - - - 80
CONCLUSIONES DEL CAPITULO CUARTO.- - - - - 81
CONCLUSIONES DEL CAPITULO QUINTO.- - - - - 83

BIBLIOGRAFIAS.- - - - - 87
LEGISLACIONES CONSULTADAS.- - - - - 89

INTRODUCCION

El juicio de desahucio, en el Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de Sonora, presenta en su regulación una serie de problemas, irregularidades y deficiencias, que por no estar debidamente reglamentadas crean controversia y discrepancia al momento de la aplicación de la norma en la práctica, mismas de las que en el desarrollo de este estudio se comentaran.

En atención a las circunstancias manifestadas con antelación, las cuales se presentan diariamente y causan tema de controversia en los Tribunales, en el caso específico en la Codificación Procesal del Estado de Sonora; y es la causa más importante para la realización del presente trabajo de crítica hacia la irregularidades que a mi parecer se encuentran establecidos y regulando los preceptos legales que rigen el emplazamiento en el juicio de desahucio en el Código Procesal de nuestro Estado. Asimismo, para formular propuestas que en determinado momento en base al análisis de estas con otros estudios similares al caso concreto

puedan servir a mejorar y regular mas directa y completamente la normatividad que regula lo concerniente al emplazamiento en el juicio especial de desahucio, como las formas de terminar el juicio de desahucio, sin condenación en costas para el inquilino el cual en mi muy personal opinión es de gran interés, no tan solo en la legislación que regula el Estado de Sonora, sino que en cualquier estado de la República Mexicana ya que el juicio en comento, regula el arrendamiento de inmuebles para uso particular, social y comercial en nuestro país.

CAPITULO I

1.- CONCEPTO DE DESAHUCIO

En primer término en menester, para entender nuestro tema de análisis, determinar o tratar de asentar la conceptualización de la palabra "desahucio", pues sólo así entenderemos y después comprenderemos la complejidad que sobre este particular existe tanto desde el punto de vista doctrinario, como del enfoque legislativo, específicamente en la Codificación Sonorense, que sea dicho de paso, presenta una serie de disposiciones en ocasiones congruente con la realidad.

Bajo este aspecto, no se pretende atraer un gran número de definiciones, sino que aquéllas que a juicio del sustentante nos permite llegar al objeto perseguido y, por supuesto, desentrañar el verdadero significado del desahucio.

En la forma más elemental y genérica el desahucio puede entenderse siguiendo a lo que nos enseña la Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana, como: “aquella acción o efecto de desahuciar a un inquilino o arrendatario; por lo tanto significa quitar a uno toda esperanza de conseguir lo que apetece; despedir al dueño de una casa o heredad a un inquilino o arrendatario por haber terminado el tempo de arriendo o por otra razón. Abandonar el inquilino o arrendatario la casa en que vive, por no querer continuar en ella, después de cumplido el contrato”. (1)

La misma obra consultada nos enseña que: “La voz desahucio, proviene del verbo des-afiduciar (del Latín fudatio, confianza), que perdió la partícula id por contratación (quedando des-afiduciar) y cambió después la “f” por la “h”; etimológicamente, desahuciar equivale por tanto, a la pérdida de la confianza, lo que se aplica tratándose de arrendamiento, colonos o precaristas, en significación de privarles de continuar disfrutando la casa arrendada o dada en aparcería en precario. Considerándola desahucio como juicio, es el

juicio sumario contra el arrendatario, colono o precarista de una finca para que la deje libre y a disposición de su dueño”.-

(2)

Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana,- Etimología,

(1) Tomo XVIII, Primera Parte, Espasa-Calpe,

(2) Ibidem.

2.- CONCEPTO DE EMPLAZAMIENTO

Emplazar en términos generales, puede definirse como: “ .. el acto formal en virtud del cual se hace saber al demandado la existencia de la demanda entablada en su contra por el actor y la resolución del juez que, al admitirla establece un término (plazo) dentro del cual el reo debe comparecer a contestar el libelo correspondiente..” (1).

El emplazamiento como una de las clases de notificaciones, significa conceder un plazo para la realización de determinada actividad procesal. En cambio citación: “implica un llamamiento para concurrir a la presencia judicial en lugar, día y hora determinada” (2). Es, en otras palabras señalar un término, es decir, un punto fijo de tiempo, para la iniciación de un acto procesal. Sin embargo, la palabra emplazamiento se reserva generalmente para el acto procesal, ejecutado por el notificador (o actuario), en virtud del cual el juzgador hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió, y le concede un plazo para que la conteste. En esto consiste el emplazamiento del demandado, que, como puede observarse, consta de dos elementos:

- 1.- Una notificación, por medio de la cual se hace saber al demandado que se ha presentado una demanda en su contra y que ésta ha sido admitida por el juez, y
- 2.- Un emplazamiento en sentido estricto, el cual otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda.

El emplazamiento del demandado constituye una de las "formalidades esenciales del procedimiento" a que alude el artículo 14 constitucional, el cual establece la llamada "garantía de audiencia" (art. 159, fracción I, de la Ley de Amparo). El derecho constitucional a la defensa en juicio tiene como una manifestación fundamental el derecho al conocimiento adecuado del proceso, a través de un sistema eficaz de manifestaciones.

(3) Teoría General del Proceso.- Gómez Lara Cipriano. Novena Edición. Ed. Harla. Pag. 239. Ediciones. México. 1998.

(4) *Ibidem.* p. 239 y 240

(5) Derecho Procesal Civil,- José Ovalle Favela,- Séptima Edición,- (Pág. 55)

CAPITULO II

1.- PRECEDENTES EN EL JUICIO DE DESAHUCIO

Se pudiera imaginar, que la figura del desahucio se remota a siglos atrás; sin embargo, retomando el análisis que sobre este punto se consiguió y quedó asentado en la enciclopedia ilustrada y por la mayor parte de los tratadistas, "de esta materia se ocuparon las leyes del 8 de julio de 1913 (para fincas rústicas) y abril de 1842 (fincas urbanas), pero sin garantizar cumplidamente los derechos del propietario en la práctica, como tampoco los garantizó la Ley del Enjuiciamiento Civil de 1885. Una Ley del 22 de junio de 1867 (reformada ligeramente en 1869), aumentó tales garantías pues no aumento, pues no admitió al arrendatario la apelación sin consignar los alquileres devengados, se ampliaron los casos de desahucio y redujo a diez días el término de prueba. Finalmente, otra ley del 18 de junio de 1877, estableció un procedimiento ante el Juez Municipal y otro ante el de Primera Instancia, según los casos, regulándolos, habiendo sido sus preceptos incorporados a la Ley del

Enjuiciamiento de 1885 por real decreto de 2 de julio del mismo año, pasando con algunas modificaciones a la vigente de 1881". (5)

El maestro Rafael Pérez Palma alimenta y avanza el tema refiriéndose al Código Procesal de 1984 (artículos 960 y siguientes), estableciendo:- "que el juicio sumario de desocupación, le corresponde al de desahucio actual, procedía en los siguientes casos: por el cumplimiento del término legal, en los contratos de duración indefinida; por el cumplimiento estipulado en el contrato; por la falta de pago de una sola mensualidad y por cualquier infracción a las condiciones del contrato. La demanda de desocupación por falta de pago de alguna mensualidad tenía dos períodos: el de la providencia del lanzamiento y el del juicio propiamente dicho, que habría de ajustar a las disposiciones propias del juicio sumario.

(6) Enciclopedia Universal Ilustrada Op. cit, (Pág. 353)

2.- EL DESAHUCIO PERFILANDOSE COMO JUICIO DE CARACTER ESPECIAL.

Debemos considerar que desde leyes dictadas durante la Colonia y después del México Independiente, las cuales son fuente directa de la Legislación Mexicana, encontramos que el juicio de desahucio, se iba perfilando como un juicio de carácter especial, tal y como lo conocemos en esta época. De igual manera existe notoria influencia de la Ley de Enjuiciamiento Española en la Ley expedida por el Presidente Ignacio Comonfort el 4 de mayo de 1857, el Código de Procedimientos Civiles de 15 de agosto de 1872, abrogado después por el 15 de septiembre de 1880. Asimismo el Código de 15 de mayo de 1884, que estuvo vigente en el Distrito y Territorios Federales y en algunas Entidades de la República hasta 1932;

En el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrerote 1985, se publicó el decreto por el cual se reformaron y adicionaron diversas

disposiciones legales relacionadas con el arrendamiento de inmuebles.

El decreto en comento adicionó al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal un nuevo título, el "décimo cuarto bis" dedicado a regular un juicio especial para resolver "las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación". Desde un principio se excluyó de este juicio especial, a los conflictos sobre desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades que deberían continuar sustanciándose a través del juicio de desahucio, pero en virtud de que el referido título contenía diversos defectos, se tuvo que reformar sustancialmente por un decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987. Conforme a esta reforma el título pasó a ser el decimosexto bis, aunque se siguió refiriéndose a las controversias sobre arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, y dejó vigente el juicio especial de desahucio. De la misma manera se volvió a publicar una nueva reforma en el Diario Oficial de la Federación el 21 de junio de 1993 al mencionado título decimosexto

bis y posteriormente el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993 publicó un segundo decreto por el que se reformaron los artículos transitorios del primer decreto. En el artículo primero del segundo decreto se estableció, como regla general, que las disposiciones contenidas en el primer decreto entrarán en vigor hasta el 19 de octubre de 1993, siendo que esta reforma ya estableció un verdadero juicio de excepción frente a todos los demás juicios civiles.

(7) José Ovalle Favela, Op. Cit. (Pág. 347)

Actualmente, el juicio especial de desahucio es regulado por los artículos 540 al 551 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, bajo el título de: " Juicio de Desahucio por Falta de Pago", y a mi entender este juicio es de carácter especial dado que en principio regula derechos y obligaciones sobre bienes inmuebles en base a un acuerdo de voluntades ente el arrendador (dueño del bien inmueble) y arrendatario (disfruta del uso del bien inmueble) por medio de un contrato verbal o escrito. Asimismo es el único juicio en el que el trámite del procedimiento se simplifica, (se reduce) a la

demanda a la que se deberán acompañar los documentos y copias requeridas, (el emplazamiento al demandado) y se concederán cinco días para contestar o reconvenir; de igual forma, sólo en este juicio especial se fija una fecha en la que se celebrara la audiencia en la que se llevara a cabo el desahogo de las pruebas ofrecidas en el juicio, sobre las cuales entre otras cosa se establece una regla muy estricta para declararlas desiertas, se formulan y se toman en cuenta los alegatos expresados y posteriormente se dicta sentencia,

3.- objeto de la acción de desahucio

El objeto de la acción en el juicio de desahucio, por su propia naturaleza es de desocupación y no de pago de pesos,

A este respecto el maestro Rafael Pérez Palma, sostiene "Que la acción que en ellos se ejercita no es la de pago de pesos, sino de desocupación por falta de pago".

(8)Guía de Derecho Procesal Civil, Rafael Pérez Palma, Cárdenas Editor y Distribuidor, Octava Edición, 1988, Pág. 483

Asimismo, Eduardo Pallares, sostiene, "Que mediante el juicio de desahucio no se demanda el pago de las rentas adeudas sino únicamente el lanzamiento del inquilino. Hay jurisprudencia firme sobre este particular, que puso término al error en el que incurrían no pocos abogados al formular las demandas de lanzamiento en forma que pudiera llamarse alternativa. Exigían al mismo tiempo, el lanzamiento o el pago de las rentas. Ciertamente que la mayor parte de este juicio concluyen por dicho pago, pero esto se debe a que el legislador da al inquilino la oportunidad de evitar el desahucio con el pago, y no significa de ninguna manera que la finalidad del juicio consista en cosa diversa del lanzamiento"

(9) Diccionario de derecho Procesal Civil, Eduardo Pallares, editorial Porrúa, S. A., Cuarta Edición, México 1971, pág. 483.

CAPITULO III

1.- CARACTERISTICAS ESPECIALES REFERENTE A LAS EXCEPCIONES OPUESTAS POR EL DEMANDADO EN EL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE SONORA

En este capitulo analizaremos características especiales, referentes a las excepciones que puede oponer el demandado en el juicio especial de desahucio, las cuales son una de las cuestiones por las cuales este juicio, es motivo para ser considerado como un juicio de especial pronunciamiento en nuestra Legislación Sonorense.

En primer término debemos tomar en cuenta que a excepción de otros juicios en el que nos encontramos analizando, son estrictamente restringidas las excepciones que se le admiten al demandado al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra, en virtud de que este es un juicio corto y de

tramitación muy rápida, por lo que para poder admitirse las excepciones opuestas el demandado debe hacerlas valer ofreciendo su pruebas. Y de acuerdo con el artículo 546 del Código Procesal Civil en Sonora.

2.- EXCEPCIONES QUE SE ADMITEN EN EL DESAHUCIO EN SONORA

I.- Pago;

II.- Impedimento tota o parcial del uso de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, en los términos de los artículos 2701, 2702 y 2703 del Código Civil;

III.- Privación de uso proveniente de la evicción, en los términos del artículo 2704 del Código Civil, y

IV.- Privación de uso total parcial por causa de reparaciones, en los términos del artículo 2715 del Código Civil.

Las excepciones sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas, y en caso de que la privación de uso sea parcial, el arrendatario deberá exhibir la diferencia entre lo que reclame por concepto de recaudación o disminución de rentas, y la renta estipulada en el contrato.

Cualquier otra excepción, incluso la reconvención y la compensación, son improcedentes en los juicios de desahucio.

(10) Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de Sonora.- Anaya Editores Pag. (219)

3.- GENERALIDADES DE LA DEMANDA DE DESAHUCIO

La demanda que se interponga en el juicio de desahucio, debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades de pago.

En este procedimiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 540 del Código de procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, con la demanda se acompañara el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme el Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito, o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes de forma verbal, es decir sin que exista un contrato, o de igual forma si el documento se encuentra extraviado o destruido, se justificarán estas circunstancias por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio a juicio. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

4.- REQUISITOS QUE DEBE DE REUNIR EL JUICIO DE DESAHUCIO PARA SU LEGAL PROCEDIMIENTO.

A).- Falta de pago de dos o más mensualidades de renta;

B).- Exhibición del contrato escrito de arrendamiento, cuando fuere necesario par la validez del acto conforme al Código Civil;

C).- De no ser necesario el contrato escrito, por ser la renta de menos de cien pesos anuales de acuerdo a lo establecido en el artículo 2673 del Código Civil, la prueba de su cumplimiento voluntario se justificará por medio de información testimonial, documentos confesionales o cualquier otra prueba recibida como medio preparatorio a juicio;

D).- De no haber otorgado las partes contrato escrito de arrendamiento, a pesar de haber sido necesario conforme al Código Civil o éste se haya extraviado o destruido acreditara el cumplimiento voluntario del contrato verbal en el primer caso y así mismo de la destrucción y extravío en el segundo y tercer caso, en igual forma que en el inciso anterior.

Para promover el juicio de desahucio es necesario que el inquilino adeude cuando menos dos meses de renta o más, ya que como lo dice Gómez Lara: las rentas, deberán estar pactadas a

pagarse mensualmente, y si estuvieran pactadas a pagarse por anualidades, el adeudar, solo una renta implicará que el adeudo obviamente es de dos o mas meses a lo que se refiere el artículo 489 del Código Procesal Civil del Distrito Federal.

A este respecto cabe aplicar la siguiente jurisprudencia que dice:

“LANZAMIENTO.- El que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino falló en el pago de las rentas, en los términos convenidos, no constituye una violación de garantías.- Jurisprudencia 616, Complicación de fallos de 1917 a 1954.- Apéndice del Tomo CXVIII, Pág. 1002”.

Por lo tanto, primordialmente, para que se pueda ejercitar la acción de desahucio es indispensable, por lo tanto, que el inquilino adeude dos o más mensualidades de renta, tal y como lo establece el artículo 540 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense. En consecuencia, si no se da esta situación, el arrendador no puede

ejercitar esta acción para pedir la desocupación de la finca arrendada, por no integrarse los elementos que la constituyen.

(11) Derecho Procesal Civil. Cipriano Gómez Lara, Editorial Trillas, Pág. 179.

CAPITULO IV

1.- BREVE ANALISIS DE LA FORMA GENERAL PARA LLEVAR A CABO EL EMPLAZAMIENTO EN EL ESTADO DE SONORA.

Las reglas y formas para llevar a cabo el emplazamiento en un juicio común se encuentra regulado dentro del artículo 171 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense, las cuales en el juicio en su momento procesal oportuno, serán tomadas en cuenta para decidir si el emplazamiento e realizo de forma correcta, porque en caso de no ser así dicha actuación y las subsecuentes realizadas en el procedimiento podrán ser nulificadas por el juzgador, por lo que a continuación se procede realizar una síntesis de las formas y reglas previstas para el emplazamiento en lo que a la mayoría de los juicios en materia civil corresponde.

A).- En la fracción primera, del artículo 171 del Código de referencia, nos habla de que el emplazamiento solo puede tratarse con una persona física o moral; por lo que tratándose de personas

físicas el emplazamiento debe hacerse directamente a aquélla a la que se va a emplazar, cuando no hay algún motivo señalado por la ley, por el cual deba hacerse, ya sea por medio de su representante legal, o su apoderado.

Cuando se trata de personas morales, asociaciones, agrupaciones, instituciones o bien dependencias o servicios de la administración pública, el emplazamiento e les hará por conducto de las personas u órganos que las representen. Aquí tenemos además que, cuando dicha representación recaiga en que la persona moral tiene varios representantes, el emplazamiento se tendrá por válido cuando se haga a cualquiera de ellos, y en el caso de que dicha representatividad recaiga en una junta o colectividad, batará que el emplazamiento se haga la persona que la ostente.

B).- La fracción segunda, del mismo artículo 171 del Código de Procedimientos Civiles para Sonora, prevé sobre el domicilio o el lugar en donde deberá practicarse el emplazamiento, que es el domicilio que señale la parte que lo solicita, y que deberá ser

precisamente el lugar en que habita el demandado, si es persona física; y si se trata de persona jurídica en su domicilio social, o en sus oficinas o principal establecimiento de sus negocios, salvo que se trate de establecimientos o sucursales, en tal caso se estará a lo que dispone el artículo 108 de esta misma ley. El actuario Notificador deberá inspeccionar que el señalamiento del domicilio reúna estas circunstancias antes de realizar la notificación correspondiente, y si estas son correctas el Funcionario Judicial comisionado a la diligencia de merito podrá llevar a cabo la notificación de emplazamiento, a la persona física, o al representante de la persona moral según sea el caso, en el lugar donde comúnmente labore, o en cualquier lugar donde se encuentre pero siempre que sea dentro de la jurisdicción; pero en este caso, la notificación deberá entenderse directamente con la persona de que se trató, haciendo constar específicamente en la diligencia de los medios que se valió para identificarla, y comprobar su personalidad en caso de representación y demás particulares.

C).- La fracción tercera, habla sobre con quién debe entenderse o ejecutar el emplazamiento, contemplando el presunto de que este presente o no el demandado, en el domicilio que se señalo para tal efecto, y establece que estando el demandado presente en el domicilio se entenderá con él directamente, entregándosele copia de la demanda y demás documentos y del auto o proveído (auto de radicación) que ordene la notificación, pero en el dado caso de que el demandado no se encuentre presente en el domicilio señalado, se le dejará Vittorio para hora fija, dentro de las horas hábiles del día siguiente, para que espere a ser emplazado, y al no hacerlo se le hará dicha notificación por cédula, la cual e le entregará a sus parientes o domésticos, o a cualquier otra persona adulta que viva en la casa, toda vez que el actuario cubra la formalidad de cerciorarse de que realmente ése es el domicilio del demandado y lo asiente en el acta que levante en la misma diligencia.

De igual forma podemos apreciar que en esta fracción se señala como oposición a lo anterior, que estando en los casos de arrendamiento o desahucio de vivienda o departamento, la cedula

no podrá dejarse con personas que dependan de propietario, entendiéndose entonces que debe hacerse personalmente con el demandado.

D).- En la fracción cuarta, prevé sobre los casos en que debe hacerse el emplazamiento del demandado, cuando éste no radique en el lugar del juicio, por lo que al respecto se establece de la siguiente forma:

I.- Si no radica en el lugar del juicio pero sí dentro del mismo distrito judicial, el emplazamiento lo ejecutará el juzgado o el juez, de menor categoría o sea inferior al que se lo pide, que es superior, estando el domicilio del demandado dentro de la jurisdicción del juez superior.

II.- Sí el demandado se encuentra fuera del Estado pero dentro de la República y es conocido su domicilio, el emplazamiento se le hará por despacho o exhorto, y en el caso de que el demandado cambie su domicilio, dentro de la misma jurisdicción del juez exhortado, éste tiene la facultad para realizar el emplazamiento en

el nuevo domicilio del demandado, sin necesidad de un nuevo exhorto, en esas circunstancias, solo bastara con que la parte interesada así se lo solicite al juez incitado.

E).- En la Fracción Quinta, se establece que en los casos que la persona a emplazar radica en el extranjero, el emplazamiento podrá hacerse mediante carta rogatoria o exhorto, por correo certificado con acuse de recibo, contándose en este último caso el emplazamiento como hecho a partir de la fecha en que e reciba en el juzgado, de la oficina de correos, el acuse de recibo debidamente firmado por el interesado;

F).- En esta fracción se habla de cuando que tratándose en los casos en que e ignora el domicilio de la persona a emplazar, el emplazamiento de ésta se hará por medio de edictos que se publicarán en el Boletín Oficial del Estado y en un Periódico diario de los de mayor circulación, por tres veces consecutivas y se fijaran, además, en la puerta del juzgado o tribunal, haciéndose saber al interesado que deberá presentarse en un término que no bajará de

quince días ni exceda de sesenta, a partir de la fecha de la última publicación.

G).- En ésta fracción se establece cuando se trate de las personas inciertas o ignoradas, en ese caso el emplazamiento se hará por edictos en la forma que se prescribe e la fracción anterior; Pero en este caso los edictos deberán contener además datos bastantes par que las personas inciertas o ignoradas puedan identificar su interés en el negocio de que se trate.

(12) Código de Procedimientos Civiles, Op. Cit. Pag. 63-66 (18)

2.- ANALISIS SOBRE LAS CARACTERISTICAS QUE HACEN ESPECIAL EL EMPLAZAMIENTO EN EL JUICIO DE DESAHUCIO EN SONORA.

En el desahucio el emplazamiento tiene una regla especial, la cual está regulada específicamente en el artículo 544 del Código Procesal Civil de Sonora, misma que excluye a la regla general

prevista en el artículo 171 del mismo Código Procesal Civil para Sonora. En primer lugar porque en el desahucio se tiene como domicilio legal para realizar el requerimiento y traslado, del emplazamiento, única y exclusivamente el domicilio de la finca o departamento de cuya desocupación se trate, excluyendo lo establecido por la regla general de que el emplazamiento debe llevarse a cabo en el domicilio en donde habita la persona física y en caso de persona jurídica será domicilio la oficina o el principal asiento de sus negocios, como nos lo dice el citado artículo 171 del Código Procesal Civil Sonorense en Comento.

En segundo lugar el mencionado artículo 544, del Código de Procedimientos Civiles Sonorense prevé que si el local se encuentra cerrado, podrá entenderse con el agente de policía o vecinos, fijándose en este caso un instructivo en la puerta, haciéndose saber el objeto de la diligencia; apegándose a este artículo es que podemos observar que una de las características que hace tan especial el emplazamiento en el juicio de desahucio, es que aún cuando el domicilio materia del juicio o de la desocupación se

encuentre cerrado y se conozca el domicilio actual en el cual habita el demandado, el juez no podrá por ningún motivo señalar lugar distinto en el cual se lleve a cabo el emplazamiento a juicio del demandado, ya que se estaría violando lo señalado en el mismo artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense, de ahí que podemos observar que desde el mismo momento de hacer sabedor al demandado, sobre la demanda de desahucio se imponen reglas especiales para el emplazamiento que son excepción de la regla general para dicha actuación establecida en el artículo 171 del Código Procesal Civil para Sonora, para la mayoría de los juicios de carácter civil.

3.- EMPLAZAMIENTO POR INSTRUCTIVO

El emplazamiento por instructivo a mi parecer es una forma más eficaz para llevar a cabo el mencionado hecho, ya que a diferencia de los emplazamientos convencionales y no obstante que de igual manera nuestra Legislación procesal señala que este acto judicial debe ser personalísimo, o sea, que la diligencia debe ser atendida

únicamente con la persona a emplazar, es valido también que se pueda llevar a cabo por conducto de persona diversa al demandado, (esposa, vecinos, amigos, parientes), pero siempre y cuando dicho emplazamiento cumpla con todos los requisitos establecidos para los casos en que de esa forma, se lleve a cabo la mencionada notificación, por lo que para hacer efectiva una notificación a juicio de una persona por medio de instructivo, en primer lugar el actuario ejecutor debe constituirse primeramente en el domicilio arrendado materia del juicio, y únicamente si por alguna razón no puede encontrarse a la persona buscada y nadie atiende al llamado del funcionario comisionado en dicho lugar, es que a petición de la parte interesada el ejecutor podrá trasladarse a algún domicilio cercano al inmueble arrendado, a fin de encontrar alguna persona que bajo protesta de decir verdad asegure conocer al demandado, con el objeto de que por medio de ésta se haga llegar a la persona buscada un citatorio que formulara en ese mismo momento el actuario comisionado, dirigido al demandado con el fin de que éste se sirva esperar al actuario el día y la hora que se señalen en el referido citatorio, el cual normalmente se señala para el día

siguiente al de esa actuación; por lo que dado el caso de que una vez constituido el actuario ejecutor, en el domicilio arrendado el día y hora que se señalo en el citatorio, de nueva cuenta no se encuentra la persona buscada, es que podrá procederse a llevar a cabo el emplazamiento por instructivo, con diversa persona al referido demandado haciéndole saber a ésta el actuario, el motivo de su visita y entregándole las copias de ley (traslado) para que a su vez la persona con quien se llevo a cabo la diligencia en mención haga del conocimiento del demandado el motivo de la visita del actuario ejecutor y le haga entrega de las copias de traslado de la demanda; De lo anterior que se pueda observar la opción que este tipo de emplazamiento brinda para la mayor rapidez de la notificación del juicio especial de desahucio.

4.- TESIS Y JURISPRUDENCIAS RELACIONADAS CON EL EMPLAZAMIENTO POR INSTRUCTIVO Y OTRO

Novena Epoca

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Marzo de 2001

Tesis: XV.2o.17 C

Página: 1752

EMPLAZAMIENT QUE RIGEN EL, TRATÁNDOSE DEL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO PREVISTO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA. Tratándose de los juicios sumarios de desahucio, el artículo 477 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, establece en la parte conducente que: "Será domicilio legal para hacer el requerimiento y traslado a que se refiere el artículo anterior, la finca o departamento de cuya desocupación se trate. La diligencia se entenderá con el demandado, o en su defecto con cualquier persona de su familia, domésticos o porteros, excepto si fueren empleados o dependientes del propietario. Si el local se encuentra cerrado, podrá entenderse con el agente de la policía o vecinos, fijándose en la puerta, además, en este último caso, un instructivo, haciendo saber el

objeto de la diligencia.", advirtiéndose que este primer párrafo fija las reglas específicas que el actuario debe acatar en la práctica de esas diligencias, sin que resulten aplicables a esta clase especial de juicios las reglas generales contenidas en los artículos 114 y 117 del ordenamiento legal citado.

Novena Epoca

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: X, Julio de 1999

Tesis: XV.1o.40 C

Página: 859

EMPLAZAMIENTO EN EL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. ADEMÁS DE LA APLICACIÓN DE SUS REGLAS ESPECÍFICAS, DEBEN APLICARSE TAMBIÉN LAS PREVISTAS PARA EL EMPLAZAMIENTO EN GENERAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). En el emplazamiento efectuado en un

juicio sumario de desahucio, aun cuando el artículo 477 del Código de Procedimientos Civiles establece reglas específicas para dicha diligencia, sin embargo, no excluye la aplicación de los diversos artículos que regulan el emplazamiento en general, como lo es la fracción III del artículo 117 del mismo ordenamiento legal; al respecto el primer numeral establece: "Será domicilio legal para hacer el requerimiento y traslado a que se refiere el artículo anterior, la finca o departamento de cuya desocupación se trate. La diligencia se entenderá con el demandado, o en su defecto con cualquier persona de su familia, domésticos o porteros, excepto si fueren empleados o dependientes del propietario. Si el local se encuentra cerrado, podrá entenderse con el agente de la policía o vecinos, fijándose en la puerta, además, en este último caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la diligencia ..."; por otra parte, el precepto legal citado en segundo término, dice: "... El emplazamiento se entenderá directamente con el interesado si estuviere presente, entregándosele copia de la demanda y demás documentos y del auto o proveído que deba notificarse. Si la persona a quien se hace el emplazamiento no fuere encontrada en

su domicilio se le dejará citatorio para hora fija, dentro de las horas hábiles del día siguiente. En caso de que no espere, se le hará

su domicilio se le dejará citatorio para hora fija, dentro de las horas hábiles del día siguiente. En caso de que no espere, se le hará notificación por cédula. La cédula en estos casos se entregará a los parientes o domésticos del interesado, o a cualquier otra persona adulta que viva en la casa, después de que el notificador se haya cerciorado de que allí tiene su domicilio la persona que debe ser citada, de todo lo cual asentará razón en las diligencias. Tratándose de arrendamiento o desahucio de vivienda o departamento, la cédula no podrá dejarse con personas que dependan del propietario. La cédula contendrá mención del juicio de que se trate y la inserción del auto o proveído que deba notificarse, y se entregará junto con las copias del traslado. La persona que la recoja deberá firmar por su recibo, y si se rehusare a hacerlo, se pondrá razón en la diligencia, debiendo expresarse el nombre de ella o la manifestación de que se negó a darlo. Si se informare al notificador que el emplazado está ausente del lugar del juicio se hará constar esta circunstancia a efecto de que el Juez determine lo que proceda. Sólo podrá hacerse el emplazamiento por cédula cuando se realice en el domicilio del emplazado y éste no esté presente; en los demás

casos deberá hacerse personal y directamente.". Atento a lo anterior si en el capítulo V denominado "De las notificaciones", se hace alusión específica al emplazamiento en los juicios de arrendamiento o de desahucio, resulta incorrecto concluir que en dichos juicios no tienen aplicación las reglas generales de las notificaciones y que por ende no es necesario entregar citatorio previo a la notificación por cédula, pues de la fracción transcrita se desprende en forma evidente que el legislador no los excluyó, sino que dio mayores garantías al demandado, como es impedir al notificador que lleve a cabo el emplazamiento con personas que sean empleadas o dependan del propietario, por lo que si el actuario efectúa la citada diligencia con un vecino y no lo requiere para que manifieste si tiene alguno de esos caracteres, es evidente que se violan las garantías contenidas en los artículos 14 y 16 constitucionales por falta de aplicación de los preceptos legales mencionados.

JURISPRUDENCIAS ENCONTRADAS EN IUS 2003.

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,
Anaya, Editores Pág. (68).**

CAPITULO V

1.- REQUERIMIENTO POR EL PAGO AL MOMENTO DEL EMPLAZAMIENTO

Desde el primer momento en que se lleva a cabo emplazamiento del demandado el Actuario ejecutor asignado a la diligencia de merito deberá requerir al inquilino, para que en el mismo acto justifique con el o los recibos estar al corriente en pago de las rentas, esto según lo establece en el artículo 543 del Código del Procedimientos Civiles Sonorense (en su primera parte); De ahí que podemos observar que desde el momento en que se que se va hacer sabedor al inquilino de la demanda presentada en su contra, el Código Procesal Civil Sonorense indica que deberá requerirse por el pago de las rentas vencidas que son la causa principal del juicio que se esta llevando a cabo, por lo que a diferencia de lo estipulado en el Artículo 171 del Código Adjetivo Civil Sonorense para la mayoría de los emplazamientos convencionales en esté en lo particular observamos que desde el primer momento del

emplazamiento, nuestra legislación Sonorense otorga la posibilidad al inquilino de que para detener subsecuentes actuaciones judiciales que provengan a consecuencia del mismo juicio, exhiba los recibos de pago que comprueben las rentas o los meses adeudados al arrendador o en su defecto realice en ese mismo momento el pago del monto a que asciende la cantidad de las prestaciones que por concepto de renta se reclame en el juicio.

(13) Código de Procedimientos Civiles, Op. Cit. Págs. 63-66 y 218 (18)

2.- OPORTUNIDAD DE PAGO AL MOMENTO DEL EMPAZAMIENTO

Otra de las cuestiones que hace especial el emplazamiento en el juicio de estudio, es que como ya lo he mencionado anteriormente, este juicio se promueve por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, por lo que tomando en cuenta la situación el Artículo 545 del Código de Procedimientos Civiles para Sonora, le da al inquilino desde el emplazamiento a juicio y hasta el momento del lanzamiento la oportunidad para hacer los pagos de las rentas

reclamadas vencidas, o la exhibición de los recibos de pago de dichas rentas reclamadas, y siendo éste el caso concreto; El juez dará por terminado el procedimiento in condenación en costas.

De lo anterior que nos damos cuenta que desde el momento de emplazar a juicio, se le concede al inquilino, el beneficio de pago, por lo que en apego a estricto derecho de lo estipulado en el mencionado Artículo 545 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense, el inquilino puede deslindarse de la responsabilidad que posiblemente posteriormente le recaiga referente a la condenación de las costas erogadas del juicio en el cual es interviniente dicha persona, lo cual en mi muy personal opinión en muchas ocasiones representa una situación injusta, ya que en la practica observamos las dificultades o los problemas que muchas veces se presenta para poder llevar acabo el emplazamiento de la persona buscada, esto porque existen inquilinos que dolosamente y muchas veces hasta con conocimiento de la materia, utilizan distintas artimañas o trucos para que por una u otra razón no se les pueda emplazar, de tal manera que en ocasiones cuando llega el momento de que se lleva

acabo la notificación correspondiente de dicha persona a juicio, el representante legal que el arrendador haya contratado a efectos de llevar acabo el desahucio, a realizado diferentes peticiones dentro del juicio, las cuales obviamente representan de una u otra manera actuaciones en el procedimiento, estas tales como lo son, por ejemplo; el solicitar entre otras cosas horas inhábiles, emplazamiento por medio de Notario, indistintas salidas con actuario judicial, el uso de los medios de apremio para la introducción en el mismo domicilio arrendado, en los casos que se presentan cuando se puede percibir que hay gente en el interior del domicilio mas sin embargo no atienden el llamado, etc., de lo anterior que en los casos en que existe la hipótesis señalada con anterioridad, es que se considere indigno que le recaiga la total responsabilidad de realizar el pago de las costas al arrendador, máxime aún en los casos en que el cobro estipulado por motivo de renta mensual es muy bajo.

3.- CONSECUENCIAS AL NO COMPROBAR EL PAGO DE LAS RENTAS ADEUDADAS Y NO LIQUIDARLAS AL MOMENTO DEL EMPLAZAMIENTO

Otra de las particularidades previstas en el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles para Sonora, es la de que desde el mismo momento de la diligencia de emplazamiento, si el inquilino no justifica estar al corriente con las rentas adeudadas, o realiza el pago de ellas, se le requiera par que señale bienes para embargo bastantes y suficientes que alcancen a cubrir las prestaciones reclamadas en la demanda, esta cuestión no se da como de oficio en la totalidad de los emplazamientos de el juicio de desahucio, esto toda vez que dicha actuación se ordena en el auto de radicación y es únicamente a petición de la parte actora, en el juicio, por lo que el juzgador, tomando en consideración las peticiones hechas por el arrendador, es que faculta al Actuario Ejecutor que se comisione a la diligencia de emplazamiento para que en caso de que así se amerite se requiera al inquilino, para que señale bienes para embargo que se encuentren dentro del inmueble arrendado y que

sean de su propiedad; de tal manera que sí el inquilino señala bienes al momento del emplazamiento el Actuario Ejecutor deberá cerciorarse en primer lugar que el valor de dichos bienes se equipare a la cantidad que se reclama por concepto de rentas en la demanda, de ahí que se aprecia una mas de las diferencias en el emplazamiento de este juicio en especial.

(14) Ibidem Pág. 218 (18)

4.- EMBARGO DE BIENES AL MOMENTO DEL EMPLAZAMIENTO

En términos generales, el embargo puede ser definido como la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene por objeto asegurar cautelarmente la eventual ejecución de una pretensión de condena que se plantea o planteará en juicio (embargo preventivo, provisional o cautelar), o bien satisfacer directamente una pretensión ejecutiva (embargo definitivo, ejecutivo o apremiativo).

(15) Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano - Editorial Porrúa.- Pág. 1481

Como ya lo mencionamos en el capítulo anterior el mismo artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles para Sonora, establece específicamente que se requerirá al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente con el pago de las rentas y no haciéndolo así es obligación del actuario ejecutor encomendado a la diligencia de emplazamiento hacer el conocimiento al arrendatario o demandado, que el derecho para señalar bienes pasara en consecuencia al actor, derecho que en muchas ocasiones en la practica el actor no puede ejercer en el mismo momento de la diligencia de emplazamiento, ya que comúnmente se da el caso de que la persona que atiende al ejecutor, en el inmueble arrendado, no permite el aseso al inmueble; por lo que para que el arrendador pueda hacer efectivo su derecho de señalar bienes para embargo después de que ya fue debidamente requerido para ello, deberá, posteriormente solicitar al juez, el uso de los medios de apremio previstos en el artículo 162 del Código en comento, el cual prevé las

