



DECRETO NÚMERO: 332

POR EL QUE SE REFORMAN, DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.

LA HONORABLE XV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

DECRETA:

Único: Se reforma: el artículo 12, la fracción IX del artículo 892 y los artículos 986, 1003 y 1004; se derogan: los artículos del 634 al 644-t; y se adicionan: el Capítulo VII denominado “De la homologación de las transacciones” al Título Décimo Noveno, conteniendo los artículos 879 Bis, 879 Ter y 879 Quáter, así como los artículos 1004 Bis, 1004 Ter, 1004 Quáter, 1004 Quinquies y 1004 Sexies; todos del Código de Procedimientos Civiles del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, para quedar como sigue:

Artículo 12. Se intentará la acción hipotecaria por la vía ordinaria para constituir, ampliar, dividir, registrar, extinguir una hipoteca, su nulidad o cancelación o bien para la prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso contra los otros acreedores.

La acción hipotecaria para obtener el pago, se tramitará por la vía especial sujetándose a lo dispuesto en el Título Vigésimo Segundo, Capítulo V, de este Código y demás relativos aplicables.

Artículo 634. Derogado.



Artículo 635. Derogado.

Artículo 636. Derogado.

Artículo 637. Derogado.

Artículo 638. Derogado.

Artículo 639. Derogado.

Artículo 640. Derogado.

Artículo 641. Derogado.

Artículo 642. Derogado.

Artículo 643. Derogado.

Artículo 644. Derogado.

Artículo 644-A. Derogado.

Artículo 644-B. Derogado.



Artículo 644-C. Derogado.

Artículo 644-D. Derogado.

Artículo 644-E. Derogado.

Artículo 644-F. Derogado.

Artículo 644-G. Derogado.

Artículo 644-H. Derogado.

Artículo 644-I. Derogado.

Artículo 644-J. Derogado.

Artículo 644-K. Derogado.

Artículo 644-L. Derogado.

Artículo 644-M. Derogado.

Artículo 644-N. Derogado.



Artículo 644-O. Derogado.

Artículo 644-P. Derogado.

Artículo 644-Q. Derogado.

Artículo 644-R. Derogado.

Artículo 644-S. Derogado.

Artículo 644-T. Derogado.

CAPÍTULO VII

De la homologación de las transacciones

Artículo 879 Bis. La solicitud para la ratificación y homologación de las transacciones convenidas por las partes, se deben presentar por escrito y debe reunir los requisitos de los artículos 90, 91 y 264 de este Código.

Si no se reúnen las exigencias previstas en el párrafo anterior, el Juez concederá al promovente un término de tres días para completarlas. En caso de que no se cumpla esa prevención, se desechará de plano su solicitud.



Artículo 879 Ter. El Juez, dentro del término de tres días, fijará audiencia mandando citar a las partes interesadas del objeto de la transacción, para que, en su presencia ratifiquen el convenio y las firmas, si es que estas no han sido previamente ratificadas ante Notario Público. En la citada audiencia el juez resolverá respecto de la homologación sometida a su potestad. Para el caso de que no comparezcan las partes a la audiencia respectiva a ratificar el convenio, se ordenará el archivo definitivo del asunto.

Artículo 879 Quáter. En contra de la resolución que determine negar la homologación procede la apelación en ambos efectos.

Artículo 892. Se sujetarán al procedimiento oral:

I. a la VIII. ...

IX. Las jurisdicciones voluntarias de información ad perpetuam;

X. a la XII. ...

Artículo 986. La solicitud se presentará por escrito al Juez de instrucción y reunirá los requisitos de los artículos 90, 91 y 264 de este Código, los correspondientes al acto de jurisdicción voluntaria que se promueva y cualquier otro requisito que el Juez considere necesario, según las circunstancias del caso. Si no se reúnen las exigencias previstas en el párrafo anterior, el Juez concederá al promovente un término de tres días para completarlas. En caso de que no se cumpla esa prevención, se desechará de plano su solicitud.



Artículo 1003. La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil o con el documento respectivo que justifique la ocupación.

En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, el Juez de Instrucción proveerá el auto mediante el cual requiera al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con los documentos idóneos estar al corriente del pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevendrá para que dentro de treinta días hábiles siguientes proceda a desocupar el bien arrendado, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, en el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

En el caso de que el contrato de arrendamiento o el documento mediante el cual se justifique la ocupación se haya otorgado o ratificado ante fedatario público, el arrendador podrá solicitar al Juez de Instrucción que, cuando en la diligencia descrita en el párrafo anterior, el arrendatario no justifique estar al corriente de las rentas, se le embarguen bienes suficientes para cubrir estas y las rentas que se generen hasta la desocupación del bien arrendado.



Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables.

Emplazado el demandado y en caso de que el inmueble se encuentre desocupado, a petición del arrendador, se le dará posesión del inmueble en forma provisional.

Son improcedentes la reconvencción y compensación.

Artículo 1004. Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las rentas reclamadas, o exhibiere su importe o copia del escrito de ofrecimiento de pago debidamente sellado por un Juzgado, a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se suspenderá la diligencia, asentándose constancias de estas circunstancias en el acta y, agregándose los justificantes que se presenten, se dará cuenta al Juez de Instrucción. Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales por oficio al Juzgado en que se encuentren, así como los correspondientes certificados. Recibidos estos, se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados de ello al arrendador, a cambio de los recibos correspondientes.

En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluido el juicio; en caso contrario, se continuará con el procedimiento, en la inteligencia de que la audiencia de juicio deberá efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.



Artículo 1004 Bis. Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo que ampare la totalidad de las rentas debidas o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior a la exhibición, o la exhibición del importe de las rentas se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

Artículo 1004 Ter. El Juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2698, 2699 y 2707 concede al inquilino para no pagar la renta, siendo estas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento y, en su caso, ordenará el levantamiento de los embargos ordenados. De lo contrario, en la sentencia se señalará el plazo para que la desocupe, que será el que falta para cumplirse el señalado por el artículo 1003.

De declararse procedente el juicio y haber embargado bienes para garantizar las rentas adeudadas, en ejecución de sentencia se procederá al remate de los bienes embargados, para que con el producto de estos se pague al arrendador el importe de las rentas reclamadas, ello ante el Juez de Instrucción.



Artículo 1004 Quáter. La sentencia que decrete el desahucio y, en su caso, el pago de rentas, será apelable en el efecto devolutivo, la que lo niegue será apelable en ambos efectos.

Artículo 1004 Quinquies. Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía, o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario.

Artículo 1004 Sexies. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja, u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la autoridad policiaca correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. Los juicios que hubieren iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán tramitándose según las disposiciones normativas en los que tuvieron su origen.

TERCERO. Se derogan todas las normas jurídicas que se opongan al presente.



DECRETO NÚMERO: 332

POR EL QUE SE REFORMAN, DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.

SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

DIPUTADO PRESIDENTE:

DIPUTADA SECRETARIA:

PROFR. RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM.

MTRA. ADRIANA DEL ROSARIO CHAN CANUL.