

Mexicali, Baja California, a veintiuno de abril de mil



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

novecientos noventa y nueve.

V I S T O S, para resolver los autos del Toca Civil número

1773/98, relativos a la denuncia presentada por el Licenciado VICTOR HUGO

ALOR LUY, ante este Tribunal en Pleno, y en relación a la discrepancia de

criterios jurídicos sostenidos entre la Primera y Segunda Sala de este Tribunal

Superior de Justicia, en las sentencias que pronunciaron en los Tocas Civiles

números 587/98 (primera) y 117/98 (segunda) relativos, el primero, al recurso

de apelación interpuesto por las partes del juicio en contra de la sentencia

definitiva de fecha 18 de febrero de 1998, dictada por la Juez Cuarto de lo Civil

del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, dentro del juicio sumario de

desahucio, seguido bajo expediente número 921/97, promovido por SUCESION

A BIENES DE MANUEL JULIA LOPEZ en contra de MANUEL JULIA BELTRAN;

y el segundo, relativo al recurso de apelación interpuesto por las partes del

juicio en contra de la sentencia definitiva de fecha 28 de octubre de 1997;

dictada por la Juez Cuarto de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja

California, en el expediente número 661/97, relativo al juicio sumario de

desahucio seguido por SUCESION DE MANUEL JULIA LOPEZ en contra de

JORGE GUEVARA; y

R E S U L T A N D O :

1o.- Que mediante escrito de fecha diecisiete de agosto del año próximo pasado compareció ante este Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado, el Licenciado VICTOR HUGO ALOR LUY denunciando la contradicción de criterios que dijo existir entre la Primera y Segunda Salas de este mismo Tribunal y observada en los Tocas Civiles que se tienen precisados al inicio de esta sentencia, a cuyo escrito acompañó copias simples relativas a las resoluciones en que dijo se contenían las discrepancias de criterios por él afirmadas; y en el cual también expuso los argumentos por los cuales estimó se daba la discordancia entre las decisiones de las Salas de este Tribunal a que hizo referencia.

2o.- Con el escrito indicado la Presidencia de este Tribunal ordenó la formación y registro del Toca respectivo, ordenando la substanciación del procedimiento, para lo cual turnó los autos al Pleno de este Tribunal Superior de Justicia, el que con fecha ocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho, se avocó al conocimiento de la denuncia de contradicción de criterios jurídicos que nos ocupa, y se procedió a citar para sentencia designando Magistrado Ponente al Licenciado JOSE LUIS CEBREROS SAMANIEGO, y una vez efectuado el análisis de las constancias procesales, se procede a emitir resolución por este Pleno como sigue: -----

CONSIDERANDO:

I.- En principio, debe establecerse que este Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado es competente para conocer de la denuncia de contradicción de criterios que nos ocupa, por así permitirlo: artículos 1o., 2o. fracción I, 21 y 29 fracción IX de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

II.- Fijada que fue la competencia a favor de este Tribunal funcionando en Pleno, para conocer de la discrepancia de criterios que ocupa nuestra atención, y hecho el estudio de las constancias integrantes de este toca, el Pleno advierte lo siguiente: Substancialmente, el denunciante de la contradicción manifiesta que ésta consiste en el desacuerdo dado en los criterios sostenidos por la Primera y Segunda Sala de este Tribunal, en los tocas que ya se tienen especificados, contradicción que hace consistir como sigue: -----

“En efecto, se produce la contradicción porque mientras la primera Sala sostiene que en la sentencia que se dicte en un desahucio no puede incluirse la condena al pago de intereses moratorios por falta de pago de las rentas convenidas, ni tampoco la orden de proceder al remate de los bienes embargados, la Segunda Sala afirma lo contrario, es decir, que en un juicio sumario de desahucio es correcto condenar al inquilino al pago de los intereses

moratorios causados por las rentas impagadas, y que, si existen bienes embargados antes de dictada la sentencia, sí puede ordenarse en la definitiva el remate de los mismos, para el caso de que no se cumpla voluntariamente con el pago de las rentas a que fuese condenado el arrendatario.”-----

III.- La sentencia de fecha veintiseis de Junio de mil novecientos noventa y ocho, pronunciada por la Primera Sala de este Tribunal Superior de Justicia, en el Toca Civil número 587/98, que se tiene a la vista, la cual se deberá agregar copia certificada a este toca, y que se denuncia como contradictoria, en su parte medular y relativa a la contradicción, nos dice textualmente lo siguiente:-----

“...CONSIDERANDO...II.-...APELACIÓN INTERPUESTA POR LA PARTE ACTORA.-----

Continuando con el análisis de los cuestionamientos planteados y que motivan esta segunda instancia, se procede a hacer el estudio de los agravios expresados por el señor VICTOR HUGO ALOR LUY, en su carácter de abogado procurador de la sucesión actora del juicio principal, mismos que esta autoridad colegiada encuentra infundados, en los términos de las siguientes consideraciones: En

efecto, es incorrecto lo sostenido por quien se inconforma, pues la resolución impugnada no viola los artículos 1979, fracción I, 1984, 1992, y 2269, del Código Civil del Estado, en la razón sostenido por el inconforme de que se haya absuelto al arrendatario de cubrir los intereses reclamados, y causados por el no pago de las rentas, y que en la sentencia definitiva impugnada no se haya decretado el remate en bienes del demandado que se le embargaron, porque independientemente de lo dispuesto en los artículos en cita. En esa tesitura vemos que de acuerdo al capítulo IV, relativo al juicio Sumario de Desahucio, ubicado en el título séptimo del Código de Procedimientos Civiles, no se contempla que proceda el cobro de los

intereses por la falta de pago de las rentas convenidas, ya que se limita a atender el reclamo específico de desocupación de una finca y o local, por falta de pago de dos o más mensualidades de renta; por otra parte en el artículo 480 del mismo ordenamiento citado que se encuentra vinculado con el antes citado determina en su último párrafo parte última que: "En esta audiencia concurren o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones y si debe procederse o no al lanzamiento. En la misma sentencia se condenará, en su caso al arrendatario, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas, y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento" por lo que en esos conceptos sólo es posible condenar en juicio sumario de desahucio al pago de las rentas insolutas y en su caso al lanzamiento del inquilino, llegándose a la conclusión por quienes aquí juzgan que no le asiste la razón al impetrante en sus agravios al pretender se incluya en la sentencia la condena al pago de intereses y la orden de proceder al remate de los bienes embargados..." -----

Mientras que la resolución de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y ocho, pronunciada por la Segunda Sala de este Tribunal Superior de Justicia, en el diverso Toca Civil número 117/98 que se tiene a la vista, y de la que también se agrega copia certificada a este toca, en su parte también medular y relativa al punto de contradicción que se denuncia, nos dice lo siguiente: -----

"...CONSIDERANDO...II.-...A continuación se procede al análisis de las inconformidades que hace valer Victor Alor Luy, abogado procurador de la sucesión actora, resultando, en la especie, fundada la primera de ellas. En efecto, en el primer agravio el inconforme se queja de que la Juez del conocimiento omitió en la sentencia recurrida, condenar al demandado por el pago de los intereses legales causados por las cantidades impagadas que reclamó en su escrito de

demanda. A ese respecto cabe observar que los artículos 1979, fracción I, 1984, 1992, segundo párrafo y 2269 del Código Civil, vigente en la entidad, son claros al disponer, el primero de ellos: "El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejaré de prestarlo o no lo prestaré conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes: I.- Si la obligación fuera a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste... Artículo 1984.- Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación... Artículo 1992.- Si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario... Artículo 2269.- El interés legal es el 50% anual. El interés convencional es que fijen los contratantes; puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, la inexperiencia o ignorancia del deudor, a petición de éste el Juez teniendo en cuenta las circunstancias del caso, podrá reducirlo equitativamente hasta el tipo legal"; de las transcripciones de dichos preceptos legales se viene en razón de que, contrario a lo considerado por la A quo, independientemente de que los contratantes no hayan convenido cláusula alguna de pago de intereses, procede condenar al arrendatario moroso a su pago. Además la juzgadora inacertadamente aduce que: "... en ningún momento se ha hecho referencia a la existencia de tales daños y perjuicios..."; pues para que se justifique la condena a cubrir intereses moratorios, por la falta de pago de las pensiones de renta adeudadas, es innecesario la prueba directa de la causación de los daños y perjuicios, pues el solo hecho de la mora determina la causación de éstos últimos, dado que es obvio que el arrendador pudo obtener réditos por el capital adeudado

durante el tiempo de la misma. Sirve de soporte legal a lo antes considerado las siguientes ejecutorias: -----

221293.-----

ARRENDAMIENTO. CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS POR LA EXTEMPORANEIDAD EN EL PAGO DE LAS RENTAS. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 2007, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, dispone: "La indemnización es compensatoria o moratoria de acuerdo con las siguientes disposiciones:... II.- La indemnización moratoria comprende los daños y perjuicios ocasionados con el retardo en el cumplimiento de la obligación"; y en los términos del artículo 2009 del mismo ordenamiento: "Para que proceda la indemnización moratoria es necesario que el deudor después de haber incurrido en mora pague al acreedor la indemnización compensatoria". Es decir como anota Baudry Lacantinerie et Barde (citado por Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, página 99, Porrúa, México, 1960) "A la indemnización que se debe al acreedor, en razón del simple retardo en la ejecución se le llama indemnización moratoria porque es debida por la demora. Es la evaluación en dinero del interés que el acreedor tenía en que la obligación fuese ejecutada en la época en que debía serlo". De esta suerte, para que se justifique la condena a cubrir intereses moratorios, por la falta de pago de las pensiones rentísticas, no es necesaria la prueba directa de la causación de los daños y perjuicios, pues el sólo hecho de la mora determina la caución de estos últimos, dado que es obvio que el arrendador pudo obtener réditos por el capital adeudado durante el tiempo de la mora. Por esta razón, el artículo 2015 del ordenamiento en consulta establece, que: "Cuando en un contrato no se hubiera fijado algún interés, si por sentencia debiera pagarse alguno, su tasa será del dieciocho por ciento anual"; tasa ésta que, a falta de

5
convenio expreso, es a la que debe condenarse por concepto de intereses moratorios.-----

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.-----

Amparo directo 325/91. Ricardo Orea Martínez. 12 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.-----

Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo: VIII-Noviembre, Página: 154.-----

202004.-----

ARRENDATARIO. PROCEDE CONDENARLO AL PAGO DE INTERESES MORATORIOS CUANDO NO ENTREGA PUNTUALMENTE LAS PENSIONES RENTISTICAS.

(LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). De la interpretación sistemática de los artículos 2014, 2015, 2261 y 2290, fracción I, del Código Civil para el Estado de Puebla, se deduce que el arrendatario que no cumpla en el plazo convenido con el pago de las pensiones rentísticas establecidas, debe cubrir al arrendador por concepto de daños y perjuicios, la cantidad pactada para el caso del incumplimiento citado y a falta de convenio, los intereses legales a razón del dieciocho por ciento anual sobre las pensiones rentísticas adeudadas; por tanto, la sentencia que condena al arrendatario al pago de los intereses moratorios, cuando se comprobó en juicio su retraso en el pago de las pensiones citadas, se encuentra dictada conforme a las disposiciones legales mencionadas y no entraña violación de garantías individuales.-----

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.-----

Amparo directo 49/96. Dolores Díaz Urrutia. 29 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.-----

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo: III, Junio de 1996, Tesis: VI.2o.50 C, Página: 787.-----

El segundo agravio esgrimido por la activa procesal, coapelante, resulta en parte fundado pero inoperante para alcanzar el objetivo deseado, se dice lo anterior conforme al siguiente criterio jurídico. Ciertamente como lo aduce el impetrante la Juez primigenia omite en su definitiva impugnada hacer pronunciamiento alguno en el sentido de que, para el evento de que el arrendatario no cubra dentro del término que le fue concedido en el punto quinto resolutive las pensiones rentísticas reclamadas por la arrendadora, se procediera al embargo de bienes propiedad del demandado para cubrir dichas pensiones y en su oportunidad rematarlos para que con su producto se cubra lo adeudado, no menos cierto resulta el hecho de que al resolver como lo hizo en ese sentido, la A quo actuó con recto criterio ajustado a derecho apegándose al artículo 81 del Código Adjetivo, esto es resolvió en forma congruente atendiendo a las constancias del sumario, ello es así en razón de que a fojas diecinueve de los autos originales se aprecia el hecho de quien ahora se duele decide en esa diligencia no embargar bienes propiedad del demandado, conforme lo decretó el juzgador en su resolución inicial, y decide la activa reservarse su derecho para hacerlo posteriormente; y la accionante por escrito de cuatro de junio de mil novecientos noventa y siete (fojas 21), solicita al Juez de origen se turnen los autos al actuario para hacer uso del derecho que se reservó y se le embarguen bienes al demandado que garanticen el pago de las pensiones rentísticas insolutas, peticiones que el A quo resolvió de conformidad por el auto de once de junio de ese mismo año (fojas 23), y sin que posterior a ese mandato decretado obre constancia en el sentido de que la activa haya procedido a cumplimentar lo ordenado, debido lo

anterior a su falta de interés jurídico, ante esa tesis la A quo al momento de dictar su definitiva, no tenía porque hacer pronunciamiento respecto del remate de bienes para que con su producto se cubriera lo adeudado, ello porque como se tiene dicho no hubo embargo, y tampoco podía la Juzgadora decretar el remate de bienes que en su oportunidad se le llegaran a embargar al arrendatario puesto que de haberlo hecho estaría prejuzgando de un hecho futuro incierto, además de que tal proceder de haber acontecido se contrapondría con lo resuelto en su propia definitiva, y el caso en comento con lo dispuesto por el artículo 475 del Código Adjetivo, habida cuenta que el embargo de bienes a que se refiere el artículo 476 del ordenamiento legal en comento debió de llevarse a efecto por la accionante en la diligencia inicial de requerimiento, embargo y emplazamiento, y para el caso de que no sea posible el realizarlo en esa etapa podrá hacerse hasta antes del dictado de sentencia, para que luego entonces se de en la especie la premisa del artículo 484 de ese ordenamiento, lo cual será considerado por el A quo al dictar su definitiva, y si lo anterior no ocurre (como en el presente caso), la condena no podrá ser otra más que la de lanzamiento como acertadamente lo resolvió el Juez de origen, ya que resolver lo contrario conforme lo pretende la accionante, es tanto como variar las normas del procedimiento en el trámite del juicio de desahucio, cuyo objeto primordial atento al artículo 475 mencionado resulta ser lanzamiento del bien objeto de la controversia, además de que para el caso de que el arrendatario no haga el pago de las rentas adeudadas en la diligencia de lanzamiento, y consumado éste la accionante tiene y le queda expedito su derecho para proceder conforme a sus pretensiones en un procedimiento diverso para obtener el pago de las rentas adeudadas y sentenciadas, criterio que se apoya en la siguiente ejecutoria: -----

Ministerio de Justicia
Banco

SECRETARÍA GENERAL
DE ACUERDOS

213465.-

DESAHUCIO. REMATE IMPROCEDENTE DE LOS BIENES EMBARGADOS EN EL JUICIO DE. *El procedimiento especial del juicio de desahucio, por naturaleza no constituye un juicio de pago de pesos, sino de desocupación, porque la sentencia que se pronuncie en él no debe condenar al arrendatario al pago de pesos, sino a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, evitándose esto, sin embargo, con el cumplimiento de pago que realice el arrendatario-demandado de todas las pensiones de renta adeudadas. Ahora bien, si en el juicio de desahucio el actor pretende que a través del remate de los bienes embargados se satisfaga el pago de las rentas reclamadas además del lanzamiento, esto implicaría, indudablemente, a condenar a la parte demandada a una doble prestación por la misma acción deducida, lo que no es legal ni congruente con la naturaleza jurídica del desahucio, ya que en los artículos 490 y 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ni en ningún otro de este capítulo, se dice qué hacer con tal embargo, ni se señala cuál habría de ser el procedimiento en el que se hiciera trance y remate de los bienes secuestrados por el actor. Por ello, el pago de pesos que se realice mediante la venta de los bienes embargados dentro del juicio de desahucio, será materia de otro juicio que así lo ordene y mediante una acción destacada, pero no será en el propio juicio que, por naturaleza, es de desocupación.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo en revisión 831/93. Rosa María Villarreal Sánchez de la Vega.
16 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: José Carlos Viveros Gutiérrez.



La exposición de la parte denunciante, a juicio de este Pleno y visto el contenido medular de las dos resoluciones que no convergen, resulta acorde a la realidad; por lo tanto, a petición de parte interesada, y vista la contradicción de que se trata, con fundamento en las facultades que asisten a este tribunal colegiado, las que se derivan del Artículo 24 fracción IX de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, procede a resolver la discrepancia de criterios jurídicos denunciada para fijar la tesis obligatoria a que se refiere el precepto legal en comento. -----

IV.- Así las cosas, y de acuerdo a la interpretación jurídica sobre la ley procesal civil, en su parte relativa a la normatividad del juicio sumario de desahucio, tenemos que, **EN CUANTO A LA PRIMERA PARTE DE LA CONTRADICCIÓN DE CRITERIOS**, debe imperar el sostenido por la Primera Sala Civil, en atención a que el juicio sumario de desahucio es un procedimiento especial ejecutivo que el legislador ha creado o instituido con la finalidad de hacer rápido y efectivo el cumplimiento de las obligaciones esenciales que corresponden al arrendatario correlativas de los derechos del arrendador, para lo cual, de la relación jurídica substantiva que constituye al contrato de arrendamiento, considera únicamente el derecho del inquilino a usar el inmueble arrendado, el derecho del arrendador a obtener la desocupación y entrega del inmueble para el supuesto de incumplimiento en el pago de dos o más mensualidades de renta, y el pago del precio pactado por ese uso; sin que el legislador, en el procedimiento especial de que se trata, haya contemplado el derecho accesorio que asiste al arrendador a ser indemnizado del perjuicio que sufra por el retardo en el pago de las rentas. En efecto, el autor de la ley, considera, para el juicio sumario de desahucio, los derechos substantivos anteriormente referidos, excluyendo el citado en último término, y ello se

desprende de lo dispuesto por el Artículo 475 de la legislación procesal civil en consulta, cuyo texto es del tenor siguiente: -----

“El juicio de desahucio procede cuando se exija la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o mas mensualidades de renta... 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”. -----

Como se puede ver y se tiene dicho, el contenido controversial del juicio sumario de desahucio no puede ser otro que las pretensiones claramente autorizadas como procedentes en la disposición citada, ésto es, la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, permitiendo la norma jurídica, en su parte final, el que simultáneamente con el desahucio pueda reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.-----

Lo anterior es con las salvedades que se contienen en los diversos Artículos 478 y 481 del propio ordenamiento adjetivo, en el sentido, el primero, de que si el inquilino, dentro del plazo fijado para el desahucio, **exhibe las pensiones debidas o el importe de ellas, se debe dar por terminada la “providencia de lanzamiento”** sin condenación en costas, y que si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, **también se debe dar por concluida la “providencia de lanzamiento”**, pero en este caso se condenará al inquilino al pago de las costas causadas. -----

Mientras que por otra parte, y en el mismo sentido, la segunda de las hipótesis jurídicas (481) nos dice: -----

“La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y se ejecutara sin el otorgamiento de garantía, pero si en el momento de la diligencia de lanzamiento se pagan o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas”

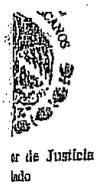
07
adeudadas, se dará por terminada dicha diligencia. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en ambos efectos". -----

Es decir, esta última normatividad autoriza para que, aún en el momento del lanzamiento, si se comprueba haber pagado o consignado las rentas adeudadas, se debe dar por concluida la ejecución de la sentencia que condenó a la desocupación y entrega del inmueble arrendado.-----

Las figuras jurídicas anteriores nos permiten entender que el contenido de la acción de desahucio que se ejercita en la vía de igual nombre, se reitera, no puede, como ya se dijo, contraerse a más prestaciones que las determinadas de manera específica por el legislador, esto es, la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas vencidas y las que continúen venciendo hasta la consumación del lanzamiento, por las razones legales que ya se citaron.-----

Lo anterior es así, y se consolida por las propias normas en comento, al determinar el sobreseimiento del juicio, o en su caso, de haberse pronunciado sentencia, la terminación del procedimiento, en el supuesto de que el inquilino exhiba el importe de las rentas debidas en uno u otro estadio procedimental; sin que para tal sobreseimiento o terminación se requiera el que el pasivo de la relación procesal cumpla mayores prestaciones a las aludidas (pago de rentas adeudadas); lo que confirma que en la vía sumaria de desahucio, no se puede comprender como contenido de la acción el pago de los intereses moratorios que se generen con motivo del retardo en el pago de las rentas, porque, de ser así, el cumplimiento de ésta prestación sería necesario para el sobreseimiento del juicio o terminación de la ejecución de que se trata, exigencia o requisito que no contempla la Ley procesal, precisamente porque como objeto de la acción no se comprende legalmente el mencionado interés moratorio como indemnización.-----

Como corolario de lo anterior, cabe citar el Artículo 480 de la legislación procesal civil que se viene consultando, que es muy claro en su contenido, cuando en su parte relativa nos dice que:-----



“Opuestas las excepciones, se mandará dar vista al actor y se citará para una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia que deberá efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. En esta audiencia concurren o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones y si debe procederse o no al lanzamiento. En la misma sentencia se condenará, en su caso al arrendatario, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas, y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento.”-----

La normatividad anterior es bastante ilustrativa en la precisión del contenido de la sentencia que concluye el procedimiento de cognición que juzga sobre las pretensiones del actor cuando éste hace valer la acción en la vía sumaria especial de desahucio, y por lo tanto, es consecuente dicha normatividad con el imperativo contenido en el correlativo Artículo 475 del mismo ordenamiento adjetivo; ya que ésta disposición, como antes se tiene precisado, únicamente autoriza al arrendador para que, simultáneamente con la pretensión del desahucio reclame el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento; sin que se puedan agregar pretensiones accesorias, como en el caso sería la de indemnización o pago de intereses moratorios. -----

Debe hacerse notar que no pasa desapercibido para este órgano colegiado que el incumplimiento de las obligaciones, como sería el no pago oportuno de rentas, genera perjuicios que deben provocar la correspondiente indemnización a quien los sufre, en los términos que se precisan en los Artículos 1979, 1984, 1992 y 2269 del Código Civil; más sin embargo debe hacerse notar que la generación de dichos perjuicios da lugar a un derecho subjetivo de naturaleza substantiva que si bien es verdad se encuentra en la esfera jurídica del arrendador, a éste no le es dable pretender su ejercicio a través del planteamiento de la acción de desahucio en la vía especial de igual naturaleza, porque, como ya se tiene explicado, el contenido





de ésta se encuentra limitado y no puede comprender la pretensión de que se trata, dada la restricción cognoscitiva y especialidad con que ha revestido el legislador al procedimiento sumario especial en cuestión.-----

Lo anterior no implica que el arrendador carezca de acción para obtener el pago del interés de referencia, porque para la restitución del inmueble arrendado y el pago de las rentas insolutas, tienen a su favor diversas opciones procesales, como lo son el ejercicio de las acciones de terminación o rescisión del contrato de arrendamiento, o ambas simultáneamente, por las causas que la propia legislación civil determina para ello, pudiendo agregar a las pretensiones principales de que se trata las accesorias que procedan, como en el caso podrían ser los intereses moratorios que se comentan, pretensión ésta que debe acumularse a la principal, por no haber impedimento para ello en la especie de que se trata, toda vez que su no ejercicio implicaría su pérdida, en los términos que se precisan en el Artículo 28 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, acciones que, en su caso, deben intentarse en el juicio sumario general que se encuentra reglamentado en el Capítulo Primero del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles en vigor. -----



Todo lo anterior, sin perjuicio de que, autónomamente, en la misma vía sumaria se puedan reclamar los intereses como pretensión única o principal.-----

Es decir, si el arrendador opta por ejercer los privilegios que a su favor se determinan en el juicio especial de desahucio, debe instar en él, pero sujetándose a la restricción pretensional que conlleva el ejercicio de la acción propia de estos juicios; ya que de contener mayor amplitud en su accionar, debe acudir al juicio sumario civil en general contemplado por el Capítulo I del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles, cuya única limitante es que las pretensiones que en él se hagan valer, versen o deriven del arrendamiento cuando la pretensión se funda en la fracción III del artículo 424 de la Ley Adjetiva que se viene citando. -----

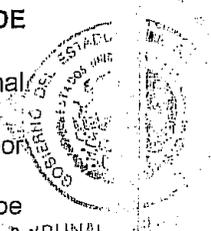
En el anterior estado de cosas, tenemos que la parte arrendadora tiene la libertad procesal para elegir la acción y la vía dentro de la

cual ejercite aquélla, y si la intención se concreta en pretender la rescisión o terminación (o ambos) del contrato de arrendamiento, y como consecuencia, la obtención de la restitución del inmueble arrendado, el pago de las rentas insolutas así como los intereses que su incumplimiento genera y demás prestaciones accesorias procedentes, debe optar por el juicio sumario civil general, ya que el contenido de éste puede referirse a todas las pretensiones que tiendan al cumplimiento de las obligaciones que deriven de la relación contractual de arrendamiento, como lo autoriza el dispositivo últimamente citado; siendo más amplio el contenido de las acciones que se ejerciten en el juicio sumario general, que las que expresamente autoriza la ley para que se hagan valer a través del juicio especial de desahucio.-----

V.- RESPECTO DEL SEGUNDO PUNTO DE

CONTRADICCIÓN existente entre la Primera y Segunda Sala de este Tribunal Superior de Justicia, y que se aprecia de las resoluciones pronunciadas por ellas, en los Tocas Civiles que ya se tienen descritos, sobre este particular debe decirse que no es legítimo que en la resolución, con que culmina la etapa de cognición en el juicio sumario especial de desahucio, se pronuncie el juez sobre el ordenamiento para que se proceda al remate de los bienes que en su caso se tengan embargados con anticipación en el procedimiento. Lo anterior es así, dada la forma como se conduce el legislador al determinar el contenido del artículo 480 de la legislación procesal civil en consulta, cuyo texto en su parte relativa, ya se tiene transcrito en este considerando, al que este Pleno se remite por economía procesal. En efecto, es limitante la esencia de este precepto, en lo que al ámbito de decisión judicial se refiere, toda vez que el juzgador, en definitiva, únicamente debe pronunciarse en la declaración de si el arrendatario justificó o no sus excepciones y si debe procederse o no al lanzamiento, condenando, en su caso, al arrendatario, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento. -----

El contenido de este precepto es concordante con el Capítulo V del Título VII del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la normatividad procesal del capítulo de referencia contiene las disposiciones



relativas a la vía de apremio para la ejecución de una sentencia, y ésta (la vía) no puede iniciarse si no es a instancia de parte interesada; ésto es, existiendo bienes embargados, únicamente se puede proceder a su remate una vez pronunciada la sentencia definitiva, y mediante la petición efectuada por la parte actora. -----

Si bien es verdad que el juicio sumario de desahucio es especial porque en él se contiene paralelamente la naturaleza de cognición y ejecución que se inician con la demanda de desahucio y la petición de requerimiento de pago y embargo, el pronunciamiento de la sentencia definitiva dá punto final a lo que es la cognición, continuando la esencia ejecutiva en el procedimiento propiamente de ejecución que constituye a la vía de apremio contemplada por el Capítulo V del Título VII de la Ley Procesal Civil que ya se tiene citada en líneas anteriores, y tal vía de apremio, y de acuerdo al artículo 486 del Código Procesal de la Materia, únicamente se puede iniciar a instancia de la parte interesada cuyo derecho fue declarado en la resolución definitiva que dió punto final a la cognición esencial del juicio especial de que se trata. --

Todo lo anterior nos autoriza a entender que el órgano jurisdiccional únicamente se puede pronunciar sobre los puntos controversiales a que se refiere el artículo 480 del ordenamiento adjetivo multicitado, disposición ésta que restringe al órgano jurisdiccional para que adecúe el contenido de la sentencia definitiva a la esencia de decisión de que se ocupa; por lo tanto, en la resolución de mérito, el juzgador no podrá ordenar el remate de los bienes embargados, hasta en tanto se haya lanzado del inmueble arrendado al arrendatario sin que éste haya hecho el pago correspondiente, porque tal orden de remate pertenece a la vía de apremio, y ésta se encuentra contemplada fuera del procedimiento propiamente de cognición; además de que la omisión del pago al momento de ejecutarse el lanzamiento ordenado en la sentencia definitiva, constituye el presupuesto que legitima la orden de remate en cuestión.-----

VI.- Bajo las condiciones anteriormente apuntadas, debe prevalecer el criterio sostenido por la Primera Sala de este Tribunal Superior de



Justicia del Estado, ya que es coincidente con el expuesto en esta resolución; de ahí que con fundamento en el artículo 29 fracción IX de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, se fija tesis obligatoria para el Pleno y Salas de este Tribunal Superior de Justicia, así como de sus juzgados dependientes, como sigue: -----

JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. LA SENTENCIA QUE EN EL SE DICTE DEBE PRONUNCIARSE ÚNICAMENTE SOBRE LOS PUNTOS A QUE SE CONTRAE EL ARTICULO 480 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR. Los artículos 475, 478, 480 y 481 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado son muy claros al precisar las pretensiones que se pueden hacer valer a través del ejercicio de la acción de desahucio que se intente en la vía sumaria de igual naturaleza, así como el contenido de la sentencia definitiva que en esta se pronuncie, toda vez que el primero de los preceptos autoriza al arrendador a exigir únicamente la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, permitiendo en su parte final que con la misma pretensión se reclame el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento; disposición que se encuentra íntimamente vinculada con los diversos artículos 478 y 481, cuando éstos especifican en su texto que el pago de las rentas insolutas dá lugar a la terminación de la providencia o diligencia de lanzamiento, sin que se incluya como requisito para tal terminación alguna prestación diversa a la especificada; preceptos los anteriores cuyo contenido se encuentra corroborado con el artículo 480 del mismo cuerpo legal, cuando esta normatividad, de manera expresa, limita la función jurisdiccional del juzgador, al indicar que en la sentencia definitiva únicamente se podrá decidir si se demostraron o no las excepciones y en su caso, sobre el lanzamiento, y el pago al actor de las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento. La exégesis de los preceptos antes vistos, dá lugar a definir como se tiene dicho, el contenido del juicio sumario de desahucio y el de la resolución definitiva que le dá punto final, puesto que el órgano jurisdiccional únicamente se puede pronunciar sobre los puntos controversiales que se tienen establecidos, y en su

sentencia no podrá condenar a prestaciones diversas. Asimismo, tampoco puede ordenar en dicha resolución el remate de los bienes que previamente se tengan embargados, porque tal orden de remate pertenece a la vía de apremio, la que se encuentra contemplada en el Capítulo Quinto del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles en vigor; que no procede sino a instancia de parte como lo ordena el artículo 486 de este ordenamiento adjetivo en cita, y siempre que se encuentre con la premisa que la legitime, ésto es, el lanzamiento sin el pago de las rentas insolutas.-----

Por todo lo expuesto y fundado es de resolverse y se --

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Se declara que sí existe contradicción entre los criterios sostenidos por la Primera y Segunda Salas de este Tribunal Superior de Justicia del Estado, en las sentencias dictadas por ellas en los juicios sumarios de desahucio a que se refieren los Tocas que ya se tienen citados en el cuerpo de esta sentencia.-----

SEGUNDO.- Debe prevalecer con el carácter de obligatorio para este Pleno y Salas del Tribunal Superior así como los Juzgados dependientes de éste, el criterio que se tiene asentado por este Pleno en el Considerando Sexto de esta sentencia.-----

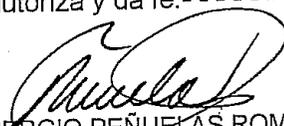
TERCERO.- Con apoyo en lo dispuesto por los artículos 29 fracción IX y 44 fracción XI de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, remítase al Consejo de la Judicatura del Estado, testimonio de esta resolución para que se sirva hacer su publicación; y para su conocimiento, a los Juzgados dependientes de este Tribunal.-----

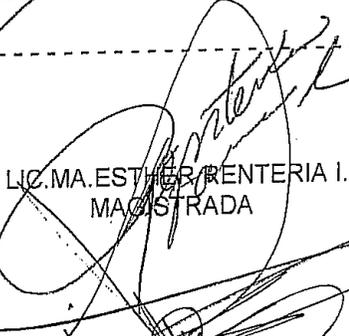
CUARTO.- NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-----

A S I lo resolvieron en sesión del Pleno los Magistrados Propietarios del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, licenciados SERGIO PEÑUELAS ROMO, MARIA ESTHER RENTERIA IBARRA, JOSE LUIS CEBREROS SAMANIEGO, RAUL GONZALEZ ARIAS, FELIX HERRERA ESQUIVEL, OLYMPIA ANGELES CHACON, REYNALDO

RODRIGUEZ MORENO, JESUS ESPINOZA OROZCO, JAIME RICO JIMENEZ,
VICTOR MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ, EMILIO CASTELLANOS LUJAN,
OSCAR VALENZUELA AVILA y MARCO ANTONIO JIMENEZ CARRILLO;
siendo Magistrado Ponente el tercero de los mencionados los que firman ante el
Secretario General de Acuerdos Licenciado JOSE ANTONIO PEREZ PEREZ
que autoriza y dá fe.-----

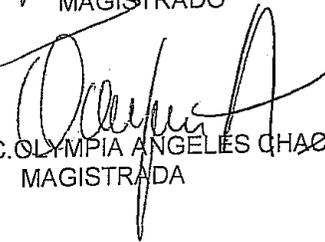



LIC. SERGIO PEÑUELAS ROMO
MAGISTRADO PRESIDENTE


LIC. MA. ESTHER RENTERIA I.
MAGISTRADA


LIC. JOSE LUIS CEBRENEROS S.
MAGISTRADO

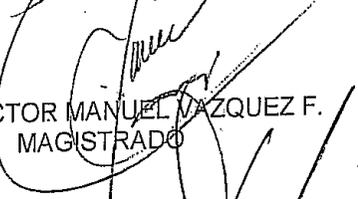

LIC. RAUL GONZALEZ ARIAS
MAGISTRADO


LIC. LIC. OLYMPIA ANGELES CHACON
MAGISTRADA

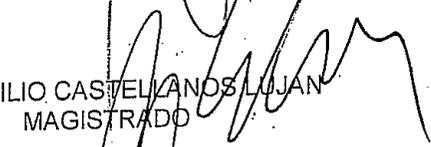

LIC. FELIX HERRERA ESQUIVEL
MAGISTRADO


LIC. REYNALDO RODRIGUEZ M.
MAGISTRADO

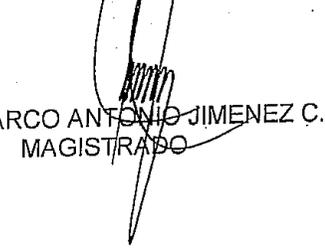

LIC. JESUS ESPINOZA OROZCO
MAGISTRADO

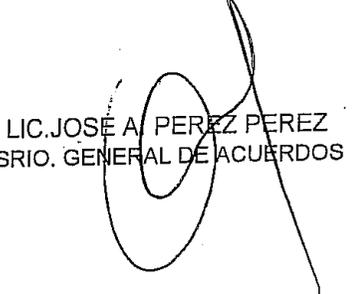

LIC. VICTOR MANUEL VAZQUEZ F.
MAGISTRADO

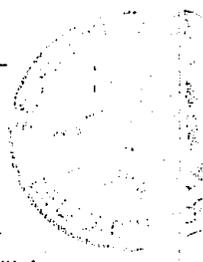

LIC. JAIME RICO JIMENEZ
MAGISTRADO


LIC. EMILIO CASTELLANOS LUJAN
MAGISTRADO


LIC. OSCAR VALENZUELA AVILA
MAGISTRADO


LIC. MARCO ANTONIO JIMENEZ C.
MAGISTRADO


LIC. JOSÉ A. PEREZ PEREZ
SRIO. GENERAL DE ACUERDOS



66

Con fecha 22 Abril 1999

se listo en el H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, La

Sentencia que antecede, Doy Fe, W

Con el numero 9321 de fecha 23 Abril 1999

del Boletín Judicial del Estado, se hizo la Publicación de Ley, de Sentencia

que antecede, Conste. W

En 26 Abril 1999 alas 12:00

horas, surtio efectos la notificacion a que se refiere la razon anterior. Conste. _____

_____ W



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
GENERAL
JALISCO

EL SUSCRITO LICENCIADO PEDRO AMAYA RÁBAGO, SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR Y -----

----- **CERTIFICA** -----

QUE LAS PRESENTES COPIAS SON FIEL REPRODUCCIÓN DE SUS ORIGINALES QUE SE TUVIERON A LA VISTA Y QUE CORRESPONDEN A LA RESOLUCIÓN EMITIDA POR ESTE CUERPO COLEGIADO EN EL TOCA CIVIL NÚMERO 1773/98, FORMADO CON MOTIVO DE LA DENUNCIA DE CONTRADICCIÓN DE CRITERIOS JURÍDICOS ENTRE LA PRIMERA Y SEGUNDA SALAS DEL PROPIO TRIBUNAL, EN LOS TOCAS CIVILES 587/98 Y 117/98. -----

VA EN VEINTTÚN FOJAS ÚTILES FOTOCOPIADAS POR UN SOLO LADO. CONSTE.- DOY FE. -----

LO QUE SE CERTIFICA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL SEIS.-----

EL SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO

LIC. PEDRO AMAYA RÁBAGO



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
SECRETARIA GENERAL
DE ACUERDOS