

080/068

PUBLICACIONES DEL GOBIERNO DEL ESTADO

12

**Ley de Arrendamiento de Fincas Urbanas,
Reglamento del Registro de Contratos de
Arrendamiento y Decreto Núm. 180,
que reforma el Artículo 63 de la
Ley General de Hacienda
del Estado.**



VILLAHERMOSA, TABASCO, MEJ.

1947

12

**Ley de Arrendamiento de Fincas Urbanas,
Reglamento del Registro de Contratos de
Arrendamiento y Decreto Núm. 180,
que reforma el Artículo 63 de la
Ley General de Hacienda
del Estado.**



VILLAHERMOSA, TABASCO, MEJ.

1947

FRANCISCO J. SANTAMARIA, GOBERNADOR
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TA-
BASCO, A SUS HABITANTES, SABED:

Que el H. Congreso del Estado se ha servido
dirigirme lo siguiente.

El H. XXXVIII Congreso del Estado Libre y
Soberano de Tabasco, en uso de la facultad que le
confiere la fracción I del artículo 68 de la Cons-
titución Política Local, ha tenido a bien expedir la

LEY DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS.

TITULO I.

DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Art. 1o.—Son fines de esta Ley: estimular la
construcción, ampliación y mejora de los edificios,
garantizando a los propietarios el derecho a per-
cibir una utilidad justa por concepto de renta, pro-
porcionada al capital invertido o al valor que fi-

gure en los registros o padrones fiscales; asegurar a los arrendatarios la estabilidad de sus contratos, mediante el pago de renta justa, proporcionada al valor de la finca y servicio o comodidades que ella les preste.

Art. 2o.—Se entiende por finca urbana todo edificio y todo terreno no edificado pero susceptible de edificación, situados dentro de los límites del fundo legal de las poblaciones, cualquiera que sea su destino. También los situados fuera de aquél, si el valor de lo edificado supera al del resto de la finca.

TITULO II.

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SUS MODIFICACIONES.

CAPITULO I.

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Art. 3o.—El arrendamiento de predios urbanos podrá referirse a finca o edificio por entero, o a cualquiera de sus pisos, departamentos o habitaciones.

Art. 4o.—El contrato deberá formalizarse por escrito y expresará su fecha, nombres, apellidos y domicilios de los otorgantes, finca o parte de ella que comprende, con expresión del número y calle o plaza y población en que esté situada, cantidad en dinero que representa el precio mensual, aunque se convenga el pago en servicios o en especies distintas.

Art. 50.—El importe de la renta anual no podrá exceder de la cantidad que corresponda al interés del 12% anual sobre el valor fiscal de la cosa arrendada y proporcionalmente, si se contratare por tiempo menor de un año o sobre parte de la finca.

Dentro de los límites legales, los contratantes de arrendamientos urbanos, convendrán en el cuanto de la renta o alquiler, así como los períodos, forma y lugar de pago.

Para que el arrendador pueda cobrar el límite máximo que en cuanto a renta señala el párrafo primero de este artículo, el predio arrendado deberá reunir los siguientes requisitos:

- a).—Ser de mampostería, ladrillo y cemento.
- b).—Tener instalaciones para alumbrado eléctrico y servicio de agua, habiéndolos en la población.
- c).—Tener servicios de baño higiénico e inodoro de estilo inglés conectado con el drenaje, si lo hubiere en la población o respectiva calle, o con una fosa séptica en defecto de aquél.
- d).—Tener división interior por piezas, bien ventiladas, techos de cielo raso y defensas de red de alambre contra los moscos.

Cuando el predio no reuna todas estas condiciones, el propietario no podrá cobrar renta mayor del 9% sobre el valor fiscal.

Art. 6o.—La omisión de la forma escrita, no produce presunción de inexistencia del contrato de arrendamiento, ni de los consiguientes derechos y obligaciones.

Al arrendador, en tal caso, le bastará probar su derecho a la posesión originaria de la cosa y el hecho de ocupación por el demandado. Y al inquilino le bastará probar su posesión derivada de la del arrendador, con su propia manifestación de serlo, unida a las pruebas de su ocupación de hecho y de ser el demandado el causante del impuesto predial.

En tales circunstancias y en tanto no se produzca prueba plena en contrario, ambos serán considerados como arrendador y arrendatario, respectivamente, de la cosa de referencia.

Art. 7o.—En los casos de los artículos precedentes, la omisión de la renta o su desconocimiento, tampoco producirá presunción de inexistencia en ellos; se entenderá precio o renta la resultante de la aplicación de las reglas del artículo quinto de esta Ley.

Art. 8o.—Las disposiciones de la presente ley son aplicables a los casos de subarriendo, cuando se hayan celebrado con el consentimiento o autorización expresa del arrendador, pues sin este requisito no tendrá valor alguno.

CAPITULO II.

DE LA REVISION DE LOS CONTRATOS.

Art. 9o.—El arrendador y el arrendatario tie-

nen derecho a demandar, ante el Juzgado correspondiente del Partido Judicial en que radique la finca arrendada y en juicio sumario, la revisión del contrato vigente, cualquiera que sean o hayan sido la fecha y la forma de su celebración.

At. 10.—Para que los arrendadores y subarrendadores en sus casos, puedan ejercitar las acciones de desahucio, de revisión o de rescisión de contrato y demás que le corresponden contra los inquilinos, deberán acompañar con la demanda el contrato de arrendamiento con la respectiva nota de inscripción en el registro de arrendamientos, o en su defecto certificación positiva de éste, con expresión de los datos de la inscripción, expedida por el encargado de aquél.

Si no se cumpliera ese requisito, el Juez, suspenderá la tramitación, ordenando la remisión del contrato al registro de arrendamientos para su inscripción, dejando copia certificada en autos a costa del promovente y pidiendo su devolución con la nota de inscripción correspondiente.

Si con la demanda no se acompañase contrato por escrito o certificación del registro en que se haga constar los datos de la inscripción, el Juez suspenderá igualmente la tramitación, haciendo saber al promovente que no se acordará su demanda en tanto no se cumplan por él mismo los requisitos que exige el Reglamento del Registro de Arrendamiento.

Art. 11.—Son causas de revisión del contrato, a petición del arrendador:

I.—Haber concertado una renta que, además de ser inferior a la legal, no sea remuneradora del capital que representa el valor fiscal de la finca o la parte de ella arrendada.

II.—Haber realizado en la finca mejoras necesarias y exigidas por la Ley, o útiles y exigidas por el arrendatario, cuyo importe haga disminuir sensiblemente el rendimiento legal, siempre que por virtud de tales mejoras se haya modificado el valor fiscal del predio.

III.—Haberse extinguido la garantía legal del contrato o perdido notablemente su valor.

Art. 12.—Son causas por las que el arrendatario podrá demandar la revisión del contrato:

I.—Haber convenido o consentido la obligación de pagar una renta superior al 12% del valor fiscal de la finca o de la parte de ella arrendada.

II.—Carecer la finca, o la parte de ella arrendada, de los servicios indispensables, de luz, agua, inodoro estilo inglés, baño higiénico, ventilación, cielo raso, red de alambre contra los moscos, o tener defectos en esos u otros servicios que la hagan inadaptable o desmerecer notablemente, o ser insalubre, sin culpa del inquilino.

III.—Haber consentido en otorgar garantías de pago notoriamente excesivas y gravosas.

Art. 13.—En los casos de los dos artículos anteriores el juicio versará sobre la certeza de los hechos y la procedencia o improcedencia de la acción y consiguiente aumento o rebaja de la renta o en su caso, del aumento o disminución de las garantías de pago.

Art. 14.—En los casos del artículo 11 procederá la revisión solicitada por el arrendador y con efectos desde la presentación de la demanda, cuando resultando ciertos los hechos y reuniendo la finca los requisitos A—B—C—D de la fracción III del artículo 5o., la renta convenida no llegare al 12% anual del valor fiscal de la finca o de la parte proporcional arrendada.

Si la finca no reúne tales requisitos, será absuelto el inquilino demandado; pero si éste, al contestar la demanda hubiere formulado reconvención por aquella falta y ella resultare aprobada, se condenará al arrendador a realizar las obras inmediatamente y se le reservará su derecho a revisar el contrato una vez terminada completamente.

Art. 15.—En los casos de la fracción I del artículo 12, procederá la revisión solicitada por el inquilino siempre que resulte cierto el hecho, rebajándose la renta del 12% del valor fiscal de la finca o parte de ella arrendada, con efectos desde la presentación de la demanda.

En el caso de la fracción II del mismo artículo, también procederá la revisión, siendo cierto el hecho fundamental y se condenará al demandado a realizar las obras inmediatamente y a sufrir,

desde la fecha de presentación de la demanda, una disminución de la renta equivalente al 12% del importe o costo probable de las obras por realizar, y hasta su terminación; pudiendo después el arrendador solicitar revisión de contrato para fijar la renta legal.

En el caso de la fracción III, siendo cierto el hecho, la revisión se limitará a declarar suficiente garantía la de un fiador que sea contribuyente por rústica o urbana, o el depósito de un mes de renta, además del que, por adelantado deba satisfacer según contrato, si en él se estipuló; la opción de garantía, corresponderá al inquilino.

Art. 16.—De toda sentencia que cause ejecutoria y declare la revisión de la renta, se pasará copia al Encargado del Registro de arrendamientos que corresponda, para la rectificación de la inscripción y al Tesorero o Receptor de Rentas, en su caso, para la rectificación del valor y contribución correspondiente.

CAPITULO III.

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS.

Art. 17.—El arrendamiento puede terminar:

I.—Por algunas de las causas II a la VII del artículo 2483 del Código Civil.

II.—Por el vencimiento del término estipulado en el contrato, cuando el inquilino no haga uso del derecho que le concede el artículo siguiente.

III.—Por desahucio.

Art. 18.—En el caso de la fracción II del artículo anterior se entenderá renovado el contrato cuando el inquilino, estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, manifieste al arrendador, de modo expreso e indubitable, judicial, notarial o ante dos testigos, dentro de los treinta días anteriores al vencimiento, su voluntad de renovar aquél. Esta renovación se entenderá sin más alteración de las cláusulas contractuales que las previstas en los artículos 11 y 12, si fueren declaradas procedentes.

Se entenderá producida automáticamente la renovación, por la existencia de aquella manifestación del inquilino, siempre que el arrendador, en el término de los treinta días siguientes a la misma, no ejercite acción para oponerse con causa legal.

Art. 19.—Si al terminar un contrato de arrendamiento, haya sido o nó renovado, el inquilino no desaloja el local, ni hubiere hecho uso de su derecho a la renovación de aquél, ni el arrendador en su caso, del de pedir la desocupación, se entenderá prorrogado tácitamente el contrato por tiempo indeterminado.

Art. 20.—No procederá la renovación obligatoria del contrato y serán causas suficientes de oposición por parte del arrendador:

I.—Cuando el inquilino no esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales.

II.—Cuando el edificio o local destinado a vivienda, lo pretenda y lo necesite el arrendador para habitarlo él, o sus familiares, justificando carecer de otro adecuado a sus necesidades. En este caso, deberá por su parte avisar de ello al inquilino, con seis meses de anticipación, en la forma prevista por el artículo 18 y poner a su disposición el importe de la renta de un mes a modo de indemnización, o avisar con dos meses de anticipación e indemnizar con el importe de la renta de dos meses.

III.—Cuando el propietario se comprometa a realizar obras de construcción o de reconstrucción para dotar al edificio de las mejoras previstas por el artículo 50. de esta Ley.

IV.—Cuando el edificio o local esté destinado a Oficinas, comercio, industria, etc., el arrendador quisiera establecer en él, la suya. Pero deberá avisar en forma indubitable al inquilino con seis meses de anticipación y poner a su disposición el importe de la renta de tres meses o avisar con tres meses de anticipación e indemnizar con el importe de la renta de seis meses.

Si el uso del local fuere mixto, para vivienda y otros, el aviso y la indemnización serán los señalados en esta fracción.

No se entenderá que el local está destinado a

vivienda ni a Oficina, industria o comercio, si no lo habita el inquilino o no tiene en él instaladas aquéllas, o no tributa al fisco por el negocio que represente.

V.—Cuando el propietario, por su conveniencia, quisiere destruir el edificio para reconstruirlo, avisará con seis meses de anticipación, poniendo a disposición del inquilino el importe de la renta de seis meses a modo de indemnización.

VI.—Cuando se trate de locales destinados a cantinas, cabarets, casas de juego, prostitución o de citas y demás de dudosa moralidad, siempre y cuando el dueño o arrendador no los destine a estas actividades. En estos casos, no será necesario aviso ni indemnización.

VII.—Cuando el arrendatario haya subarrendado sin autorización expresa del propietario. Tampoco será necesario el aviso ni la indemnización.

VIII.—Cuando la mayoría de los inquilinos de un edificio lo pida respecto de algún arrendatario del mismo, siempre que éste no sea el Estado, la Federación, el Municipio, o esté destinado el local a colegio, escuela, consultorio público gratuito, casa de socorro, casa cuna, guardería infantil o habitado por familia numerosa y pobre, entendiéndose por tal, la que tenga cinco o más hijos menores de edad y viva de su jornal.

Art. 21.—En los casos de las fracciones II, IV y V del artículo anterior, si el propietario no habita la finca, o no instala en ella su negocio, no destruye para reconstruir o se prueba lo ejecuta transitoriamente, simulando causas de rescisión o de improcedencia de renovación, el inquilino desalojado tendrá derecho a reclamar otra indemnización equivalente a la renta que pagaba durante un año y demás daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

Art. 22.—Los jueces podrán estimar las demandas, excepciones y reconvencciones que a su prudente juicio lo merezcan y desestimar las que tengan fundamento ficticio; acordar los plazos que crean conveniente en su caso, para el lanzamiento, sin que puedan exceder de un año, tomando en consideración, por equidad, la mayor o menor urgencia de la causa invocada, la escasez de habitaciones en la población, la pobreza y honradez de la persona y demás causas que contribuyan a dictar resolución justa y humanitaria.

Art. 23.—Las demandas y reconvencciones que se formulen en relación con los derechos que establece este capítulo, se ventilarán en juicio sumario y ante el Juez de Primera Instancia competente.

CAPITULO IV.

DE LA RESCISION DEL CONTRATO.

Art. 24.—El propietario o arrendador puede

exigir la rescisión del contrato y el consiguiente lanzamiento, en período de ejecución de sentencia, en juicio sumario y ante el Juez de Primera Instancia a que corresponda.

- I.—Por falta de pago de la renta en los términos que señala el artículo 2452 del Código Civil. Se entiende infringido dicho artículo, cuando se hace el pago por más de tres veces consecutivas con más de quince días de retraso.
- II.—Por incumplimiento de la fracción III del artículo 2425 del Código Civil.
- III.—Por causar en la finca graves deterioros, o por incumplimiento del artículo 2444 del mismo Código Civil.
- IV.—Por haber subarrendado el local en todo o en parte, sin autorización o consentimiento expreso y escrito del arrendador. En tal caso, será preciso dirigir también la demanda en contra del subarrendatario.
- V.—Cuando por causa de utilidad pública la finca hubiere sido legalmente expropiada.

CAPITULO V.

DE LAS CAUSAS DE DESAHUCIO.

Art. 25.— El arrendador puede demandar la declaración de desahucio y la práctica de lanzamiento, sin necesidad de solicitar previamente la rescisión del contrato y con arreglo a las prescrip-

ciones de los artículos 263 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, en los casos siguientes:

I.—Por falta de pago de dos o más mensualidades, cuando los recibos no hayan sido hecho efectivos por el inquilino ni por su fiador, al serles presentados, o que, en su caso, esté agotado el depósito constituido al efecto.

II.—Cuando el arrendatario haya subarrendado todo o parte del local, sin autorización o consentimiento expreso del arrendador, pero, en este caso, la demanda se dirigirá también en contra del subarrendatario, fundándola, en cuanto a éste, en la falta de pago de renta, sin que el demandado pueda ampararse en la regla del artículo 2076 y otras análogas del Código Civil.

Art. 26.—También puede utilizarse el procedimiento indicado en el artículo anterior y con los mismos efectos:

I.—Cuando por consecuencia de excepción o reconvención, fundadas en las causas del artículo 20 de esta Ley, se haya declarado improcedente la renovación del contrato.

II.—Cuando por rectificación del valor fiscal de la finca y consiguiente aumento de renta, decretado en el juicio de revisión de contrato, el inquilino no la aceptare o rehusare la renovación o no prestare o no renovare las garantías legales de pago. En el caso de que el rehuso del inquilino se

debiere al aumento de renta, el propietario queda sujeto a lo dispuesto en la Ley de Hacienda.

CAPITULO VI.

DE LOS RECURSOS Y DISPOSICIONES

FINALES.

Art. 27.—Contra las resoluciones que dicten los Jueces de Primera Instancia en los juicios sumarios sobre acciones referentes a la aplicación de esta ley substantiva, procederán los recursos que para dichos juicios y dichas resoluciones establece el Código de Procedimientos Cíviles, en la misma forma y términos señalados por este ordenamiento.

Art. 28.—Las disposiciones de esta Ley son de orden público, considerándose por lo mismo nulas de pleno derecho las renunciaciones que a ellas hagan las partes del contrato de arrendamiento. También lo serán las estipulaciones por las que quede a cargo del arrendatario el pago de impuestos que graven o puedan gravar el predio arrendado.

Art. 29.—Las dudas que se presentaren con motivo de la aplicación de la Ley Sustantiva y en los casos no previstos por la misma, se estará a lo dispuesto en los principios generales del derecho, juzgando según los principios de equidad y de justicia, en lo que respecta a las autoridades encargadas de aplicarlas.

Las dudas que se presentaren a los particulares

sobre la interpretación de la Ley para su mejor cumplimiento podrán ser consultadas gratuitamente a los funcionarios encargados de aplicarla, o al Departamento Legal del Gobierno.

TRANSITORIOS.

Art. 1o.—Esta Ley empezará a regir a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, sin que en contra de ella pueda alegarse ignorancia alguna.

Art. 2o.—A partir del término en que entre en vigor esta Ley, quedarán sin efecto las disposiciones del Código Civil del Estado, respecto de los contratos de arrendamiento, su terminación y de más normas relativas, en cuanto a ellas se opongan, quedando únicamente en vigor en los casos no previstos y que no estén en oposición.

Dada en el salón de sesiones del Poder Legislativo, en la Ciudad de Villahermosa, Capital del Estado de Tabasco, a los nueve días del mes de julio del año de mil novecientos cuarenta y siete.
—Diputado Presidente.— Ernesto Brown Peralta.
—Rúbrica.— Diputado Secretario. —Alfonso Sosa Vera.— Rúbrica.

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Expedida en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Villahermosa, Capital del Estado

de Tabasco, a los quince días del mes de julio del
año de mil novecientos cuarenta y siete.

FRANCISCO J. SANTAMARIA.

El Secretario General de Gobierno Int;
I.C. JOAQUIN BATES.

FRANCISCO J. SANTAMARIA, GOBERNADOR
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TA-
BASCO, A SUS HABITANTES, SABED:

Que en uso de la facultad que me confiere la
fracción VI del artículo 85 de la Constitución Po-
lítica Local, he tenido a bien expedir el siguiente:
REGLAMENTO DEL REGISTRO DE LOS CON-
TRATOS DE ARRENDAMIENTO.

TITULO UNICO.

CAPITULO PRIMERO.

DEL REGISTRO DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO.

Art. 1.—Para los efectos de la Ley de arren-
damientos de fincas urbanas, se crea el registro
especial de arrendamientos urbanos, que tiene por
objeto inscribir los contratos de esta clase, como
auxiliar de los registros fiscales y en su día del
Catastro.

Art. 2.— Este Registro Especial será llevado por los funcionarios encargados de la Recaudación de rentas del Estado. Constará del número de libros necesarios, foliados, sellados y rubricados por el Tesorero General, que los distribuirá a los Receptores y al funcionario o empleado de su oficina que se encargue de esta labor en el Municipio del Centro.

Art. 3.—Es obligatoria y gratuita la inscripción de los contratos de arrendamientos urbanos, desde la fecha en que entre en vigor esta Ley, mientras estén vigentes, y sean cualesquiera las rentas convenidas o presuntas y la fecha en que se celebren o se hayan celebrado.

Art. 4.—La inscripción se practicará por orden riguroso de presentación de contratos; a este efecto, se anotará al calce de ellos la hora y día en que se presenten.

Las inscripciones se extenderán unas a continuación de otras, separadas por una línea de puntos y sin dejar otras en blanco.

Se añadirán hojas al final de cada libro, destinadas a índices que se irán formando conforme se practiquen las inscripciones y para facilitar su consulta y buscas. Estos índices serán dobles, por orden alfabético de apellidos de arrendadores y de apellidos de arrendatarios.

Al término de cada año y siempre al terminar cada libro se extenderá diligencia por el funcionario que lo lleve, expresiva del número de asientos del año, y, en su caso, del libro.

Las inscripciones de cada año se numerarán progresivamente y con los correlativos a los respectivos contratos.

Hecha la inscripción, se expresará al calce del contrato la fecha y hora de aquélla, autorizando esta nota con la firma del funcionario y sello de la oficina, y se devolverá al representante.

El término para practicar la inscripción de cada contrato es de tres días, contados desde el de presentación.

Art. 5.—Las inscripciones contendrán:

I.—Su número de orden.

II.—Fecha y lugar de otorgamiento del contrato.

III.—Nombres, apellidos y domicilios de los contratantes.

IV.—Finca, piso, departamento o habitación arrendadas y su ubicación.

V.—Tiempo convenido para la duración del contrato.

VI.—Precio convenido o correspondiente a período mensual.

VII.—Clase de documento que sirve de base para la inscripción.

VIII.—Fecha y hora en que se practica la inscripción.

Art. 6.—La inscripción puede solicitarse por el arrendador y el arrendatario, o por cualquiera de ellos, o por sus respectivos apoderados; mediante la presentación del documento que, si privado, tenga sus firmas autenticadas en la forma que se-

ñala el inciso tercero del artículo 3011 del Código Civil. Si fuese en escritura pública, se presentará el testimonio de ésta y un extracto autorizado por el solicitante de la inscripción y visado por el funcionario registrador.

Si el contrato no se hubiere formalizado por escrito, o se hubiere extraviado, siendo documento privado, podrá suplirse por una manifestación escrita y firmada ante el encargado del Registro, que contenga los requisitos II al III del artículo 5, necesarios para formalizar la inscripción. Dicha manifestación la suscribirán ambos contratantes, o sus apoderados. Si sólo concurre a solicitar la inscripción una de las partes, se practicará ésta, pero no surtirá efectos hasta después de pasados 30 días de su fecha y de haberse comunicado por correo certificado al contratante que no se hubiere presentado y uniéndose el comprobante a la manifestación escrita. Si en ese término de 30 días la parte solicitante de la inscripción no la impugna judicialmente por falsedad, surtirá todos los efectos de esta Ley, desde su fecha.

Sea la inscripción en virtud de contrato o de manifestación escrita, quedará siempre en el Registro un ejemplar, o copia autorizada, o el extracto si hubiere sido escritura pública.

CAPITULO II.

DE LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCION DEL ARRENDAMIENTO.

Art. 7.— La inscripción del arrendamiento no

convalida al contrato nulo, ni dispensa de la prueba de existencia del arrendamiento en los casos en que no se haya practicado la inscripción o petición de ambas partes o mediante la exhibición de aquél debidamente autenticado.

Art. 8.—Si uno de los contratantes hubiere obtenido la inscripción del arrendamiento, la otra parte no podrá conseguir segunda inscripción; pero tendrá el derecho de demandar judicialmente su anulación por falsedad, o la recificación por inexactitud, en juicio sumario y ante el Juez de Primera Instancia.

Art. 9.—Los contratos de arrendamiento urbano, se inscribirán dentro de los 30 días siguientes a la publicación de esta Ley, si su otorgamiento fué anterior a ella, o contados desde la fecha de otorgamiento, si fué posterior.

Art. 10.— Cuando el propietario o arrendador solicite la inscripción en el término legal, y la renta que se declare implique variación de cuota por contribución, con relación a su calificación anterior, el encargado del registro suspenderá la inscripción durante 30 días, haciendo saber al solicitante que el contrato no es válido en cuanto al monto de la renta, la que deberá ser rectificada en el plazo anterior, en armonía con lo prevenido en el artículo 5 de la Ley de arrendamientos de fincas urbanas, y comunicará este acuerdo al arrendatario, para que ejerza la acción que le concede el artículo 12 fracción I de dicha Ley. Una vez

rectificada la cuantía de la renta, procederá a la inscripción.

Cuando sea el inquilino quien proceda a la inscripción, y la renta declarada cause aumento de contribución, se estará a lo dispuesto en el párrafo precedente.

Art. 11.—Cuando la inscripción se practique por solicitud y en virtud de manifestación de uno solo de los contratantes, si fuere impugnado en el tiempo y forma que indica el artículo 6, y se probare la falsedad de alguno de sus datos esenciales, la inscripción no producirá efecto contra la otra parte y el autor de la falsedad será consignado al Ministerio Público para su persecución y sanción por los Tribunales de Justicia.

CAPITULO III.

DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO.

Art. 12.—El registro de arrendamiento es público. Todo ciudadano tendrá derecho a pedir se le ponga de manifiesto la inscripción del arrendamiento que señale, en forma que pueda identificarse. Estas manifestaciones serán gratuitas.

Art. 13.— En encargado del registro público expedirá certificación de cada asiento a la persona que la solicite verbalmente o por escrito, y que previamente exhiba el comprobante del pago de los derechos correspondientes. Con los mismos requisitos, expedirá certificación negativa de inscripción con relación a finca o persona determinadas

Art. 14.—Cuando al tiempo de expedir la certificación estuviere pendiente la práctica del asiento al que debe referirse, se hará la inscripción inmediata. El término para expedir las certificaciones será de tres días, contados desde el de solicitud de ellas.

Art. 15.—Las inscripciones de contrato de arrendamiento y las manifestaciones del registro, serán gratuitas.

Las certificaciones causarán a favor del Estado los derechos que sigue:

I.—Las referentes a asientos de contratos cuya renta no exceda de treinta pesos mensuales, dos pesos por cada asiento.

II.—Las que excedan de treinta y no de sesenta pesos por mes, tres pesos.

III.—Las que se refieran a rentas de más de sesenta pesos y menos de ciento por mes, cuatro pesos.

IV.—Las que sean de rentas de ciento a doscientos pesos por mes, cinco pesos.

V.—Las que se refieren a rentas superiores a doscientos pesos mensuales, diez pesos.

VI.—Las certificaciones negativas de existencia de inscripción respecto de finca o de persona determinadas, pagarán cinco pesos.

Los indicados derechos se ingresarán previamente en la Tesorería o Receptoría del Estado, y se exhibirá el comprobante de pago al hacer la solicitud. Al entregar la certificación se devolverá

el comprobante de pago, anotando en él la fecha y clase de certificación expedida y fecha de entrega.

Las certificaciones no serán admitidas en las Oficinas Públicas, si no llevan adheridos los comprobantes de pago.

Art. 16.—Cuando la solicitud de certificación proceda de autoridad o funcionarios públicos, deberá ir acompañada de su importe, por cuenta del solicitante, de quien aquéllos lo recabarán.

CAPITULO IV.

DE LAS SANCIONES.

Art. 17.—La falta de presentación del contrato de arrendamiento para su registro por omisión del arrendador, será sancionada con una multa equivalente al 10% del valor de las rentas percibidas desde la fecha en que debió ser inscrito en la oficina del Registro de arrendamiento, hasta aquella en que se haga.

Art. 18.—La no rectificación por el arrendador de la cuantía de la renta, a que se refiere el artículo 16 de la Ley de Arrendamiento en el plazo concedido, será sancionado con una multa equivalente al 50% de las rentas percibidas indebidamente.

Art. 19.—La simulación de los contratos de arrendamiento para obtener inscripciones en el registro respectivo, de la revisión de aquellos, de la rescisión y del desahucio con el fin de obtener un lucro, hecho ante cualquier Oficina Pública, será

consignado inmediatamente al Ministerio Público para la persecución y castigo del delito que resulte cometido.

Art. 20.—Los encargados del registro de arrendamiento que dejaren de cumplir las disposiciones que les impone esta Ley, incurrirán por la primera vez en una multa de diez a cien pesos; por la segunda se duplicará dicha multa.

Por la tercera infracción se hará acreedora dicha autoridad a una suspensión de empleo hasta por quince días, sin derecho a percibir sueldo y si aún así reincidiese, se le seguirá juicio de responsabilidad en la forma que determina el Código de Procedimientos Penales.

Art. 21.—Las multas por falta de inscripción en forma y tiempo legal en el registro de arrendamiento, se harán efectivas en el Municipio del Centro por el Tesorero General y en los demás Municipios por los Receptores de Rentas, siguiéndose en su caso el procedimiento económico-coactivo.

ARTICULOS TRANSITORIOS.

Art. I.—Este Reglamento empezará a regir el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, sin que en contra de él se pueda alegar ignorancia.

Art. II.—En las Oficinas del Registro de Contratos de Arrendamientos se fijarán avisos de la fecha en que se iniciarán estos servicios, horarios, tarifa y forma del registro de los contratos que quedan afectados en virtud de este Reglamento.

Art. III.—Queda derogado el artículo 38 de la Ley de Ingresos de los Municipios, en virtud del cual era obligatorio el registro de los Contratos de arrendamiento y su presentación en las Oficinas de la Tesorería Municipal de cada Municipio.

Art. IV.—Asimismo quedan derogadas automáticamente todas las disposiciones legales que se opongan al presente Reglamento.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Expedido en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Villahermosa, Capital del Estado de Tabasco, a los dieciseis días del mes de julio del año de mil novecientos cuarenta y siete.

FRANCISCO J. SANTAMARIA.

El Secretario General de Gobierno Int.
LIC. JOAQUIN BATES.

FRANCISCO J. SANTAMARIA, GOBERNADOR
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TA-
BASCO, A SUS HABITANTES, SABED:

Que el H. Congreso del Estado se ha servido dirigirme lo siguiente:

El H. XXXVIII Congreso del Estado Libre y Soberano de Tabasco, en uso de la facultad que le confiere el inciso N de la fracción II del artículo 68 de la Constitución Política Local, y

CONSIDERANDO: Que expedidas la Ley de Arrendamiento de Fincas Urbanas y el Reglamento del Registro de los Contratos de Arrendamientos, en los que fundamentalmente se regulan las rentas de dichos arrendamientos; teniendo en cuenta el valor fiscal de las fincas, se hace necesario poner de acuerdo las disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado y su Reglamento con las anteriormente citadas, a fin de armonizar los preceptos contenidos en las diversas Leyes que norman en todos

sus aspectos de la propiedad urbana, ha tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO NUERO 180.

Art. 1o.—Se reforma el artículo 63 de la Ley General de Hacienda del Estado, que quedará re-dactado en los siguientes términos:

“ART. 63.—Se tomará como base para la de-terminación del impuesto, tratándose de predios rústicos, su extensión, clase, situación y rendi-mientos agro-pecuarios, y se cobrará:

PREDIOS RUSTICOS.....12 al millar.

Por lo que respecta a predios urbanos, se to-mará como base para la determinación del im-puesto, el valor fiscal que se les asigne de acuer-do con las siguientes reglas:

Valor Fiscal de un predio urbano es el que resulte de capitalizar al 12% la renta total anual que produzca o sea susceptible de producir, calcu-lando en caso de arriendo parcial la renta de la parte arrendada, por la que correspondería a toda la finca.

En los predios arrendados servirá de base la renta establecida en el respectivo contrato de a-rrendamiento.

En los predios no arrendados se calculará la renta que sean susceptibles de producir, teniendo en cuenta la situación, extensión y construcción de la finca, señalándole una renta equivalente a las de la misma zona que sean similares. En tanto

no se determine esta renta, se estará a su actual valor fiscal, y se cobrará:

PREDIOS URBANOS.....15 al millar.

Los causantes de la contribución, según los registros o padrones fiscales, tienen derecho a solicitar la rectificación de los valores asignados a sus predios y a que se les fijen el que realmente tengan y por el que deban tributar conforme las reglas anteriores.

Si la solicitud de rectificación produjese aumento de valor fiscal, se entenderá que el causante acepta el aumento de contribución correspondiente, si la finca no está arrendada; si lo estuviese, fundará el derecho a la consiguiente proporcionalidad de renta y del impuesto.

Cuando se solicite la rectificación del valor fiscal, estando la finca arrendada y produciendo ello aumento de tributación, no podrá solicitarse otra rectificación para reducirla durante la vigencia de aquel contrato y cuatro años más, a excepción del caso en que la finca se hubiere destruído o que durante dos años consecutivos hubiere permanecido desocupada.

Si la rectificación indicada del valor fiscal produjese reducción del impuesto, tendrá las consecuencias contrarias a las expresadas en los párrafos precedentes.

Si las rectificaciones del valor fiscal fueren promovidas de oficio o por tercera persona, se instruirá expediente en el que se oirá al contribuyen-

te y se admitirán como pruebas el contrato de arrendamiento, dictamen pericial técnico, e inspección ocular, para determinar el correspondiente valor fiscal por las reglas indicadas anteriormente. Con vista de su resultado, el Tesorero General, y en su caso el Receptor de Rentas, declarará cuál es el valor fiscal para en adelante. Contra esta resolución se dá el recurso de revisión para ante el Ejecutivo; la resolución de éste agotará la vía administrativa.

ARTICULOS TRANSITORIOS.

Art. 1o.—Este Decreto empezará a regir a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Art. 2o.—Quedan sin efecto a partir de la publicación de este Decreto, las disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado, su Reglamento y las de la Ley de Ingresos, en todo lo que se oponga a lo estatuido en este Decreto.

Art. 3o.—El término dentro del cual pueden los contribuyentes acogerse al nuevo régimen que se implanta, solicitando la rectificación del valor fiscal de sus predios urbanos, sin incurrir en sanciones legales, será el de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que entre en vigor.

Art. 4o.—Las ocultaciones de riqueza no serán sancionadas ni sujetas a tributación, sino por el tiempo posterior transcurrido desde el vencimiento del término señalado en el artículo anterior, si el contribuyente cumple aquel requisito; en caso con-

trario, lo serán desde la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

Art. 50.—Se concede acción pública para denunciar la ocultación tributaria de la riqueza urbana. Al denunciante corresponderá el cincuenta por ciento del importe de la multa que resulte impuesta y hecha efectiva en virtud de su denuncia.

Dado en el salón de sesiones del Poder Legislativo, en la Ciudad de Villahermosa, Capital del Estado de Tabasco, a los nueve días del mes de julio del año de mil novecientos cuarenta y siete.—Diputado Presidente.— Ernesto Brown Peralta.—Rúbrica. —Diputado Secretario.— Alfonso Sosa Vera. —Rúbrica.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Expedido en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Villahermosa, Capital del Estado de Tabasco, a los quince días del mes de julio del año de mil novecientos cuarenta y siete.

FRANCISCO J. SANTAMARIA.

El Secretario General de Gobierno Int;

LIC. JOAQUIN BATES.