

LEY INQUILINARIA DEL ESTADO DE MICHOACÁN

**ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO,
EL 29 DE DICIEMBRE DE 2016, TOMO: CLXVI, NÚMERO: 31, VIGÉSIMA
OCTAVA SECCIÓN.**

Ley publicada en la Sección Segunda del Periódico Oficial, el lunes 24 de diciembre de 1984.

CUAUHTÉMOC CÁRDENAS SOLÓRZANO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, a todos sus habitantes hace saber:

El H. Congreso del Estado, se ha servido dirigirme el siguiente DECRETO:

EL CONGRESO DE MICHOACAN DE OCAMPO DECRETA:

NUMERO 172

LEY INQUILINARIA DEL ESTADO DE MICHOACAN

Artículo 1o. Esta Ley tiene por objeto regir dentro del territorio del Estado, el arrendamiento de edificios, casas, apartamentos y locales o viviendas que se arrienden sin más finalidad que la de ser habitados.

Artículo 2o. Se declaran de orden público las disposiciones de esta Ley e irrenunciables los beneficios que consagra.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 2016)

Artículo 3o. El contrato de arrendamiento, para su validez deberá otorgarse por escrito, cuando la renta pase de quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización anual, pudiendo las partes registrarlo ante la Oficina Rentística del lugar, salvo cuando el periodo del arrendamiento sea mayor a seis años o cuando hubiere anticipos de rentas por más de tres, en cuyo caso será obligatoria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del distrito registral que corresponda, en los términos del Código Civil para el Estado de Michoacán. En él deberá constar el monto de la renta en moneda nacional y contener cuando menos las siguientes estipulaciones:

(REFORMADA, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

I. Nombres del arrendador y arrendatario;

(REFORMADA, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

II. La ubicación del inmueble;

(REFORMADA, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo;

(REFORMADA, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

IV. El fiador o la estipulación de garantía, en su caso;

(REFORMADA, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

V. La mención del destino habitacional del inmueble arrendado;

(REFORMADA, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

VI. El término del contrato; y

(REFORMADA, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

VII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 4o.- El monto de la renta mensual, al inicio del contrato, será estipulado libremente por los contratantes. La renta sólo podrá incrementarse anualmente, salvo convenio en contrario, pero siempre hasta en un diez por ciento del monto anterior de la renta.

(REFORMADO, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

Artículo 5o. Para darse en arrendamiento un inmueble, éste deberá reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

(REFORMADO, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

Artículo 6o. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente, como necesarias para que un inmueble sea habitable e higiénico, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esta causa.

(REFORMADO, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

Artículo 7o. El arrendamiento de fincas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las Leyes.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

En el caso de la muerte del arrendatario, y de no existir convenio o acuerdo en contrario entre las partes, el cónyuge, la o el concubino, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido, se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieren habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 8o. El arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta ha respondido, en su caso, de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios y ha utilizado el inmueble solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella, de manera lícita y pacífica, tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. En cualquier otro caso el arrendador estará en libertad de solicitar la desocupación de la finca sin necesidad de desahucio.

Artículo 9o. Serán nulos los convenios celebrados por los inquilinos con los arrendadores, por sí o por interpósitas personas que traigan como consecuencia el pago de una renta mayor de la estipulada en el contrato y no engendrarán obligación alguna para el arrendatario.

Artículo 10. El arrendador estará obligado a otorgar al inquilino los recibos de pago correspondientes presumiéndose que el último recibo implica el pago de las rentas anteriores.

Artículo 11. (DEROGADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 12. La renta deberá pagarse en el lugar y plazos señalados en el contrato, a falta de señalamiento, se pagará en la finca arrendada y por mes adelantado. Si el arrendador, correspondiéndole hacerlo, no se presenta a cobrarla o se rehusara a recibirla sin causa justificada, el arrendatario se liberará de su obligación, depositando o consignando el importe de la misma ante el Juez competente.

Artículo 13. Cuando se arriende una finca amueblada, o cuando la finca cuente con algún local anexo que se destine a uso distinto del de habitación, las disposiciones de esta ley sólo serán aplicables respecto de la finca en sí misma considerada, debiendo ser objeto de contrato por separado y regirse por las disposiciones del Código Civil, en sus respectivos casos, el arrendamiento de los Inmuebles o de los locales anexos.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 14. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y potestativo para el arrendatario, salvo que cometa infracción a lo convenido o a sus obligaciones de ley, en cuyo caso el arrendador tendrá el derecho de rescindir el contrato. En estos casos las partes podrán darlo por terminado previo aviso que hagan a la contraparte, con dos meses de anticipación, e interviniendo dos testigos, un fedatario público o mediante diligencias de jurisdicción voluntaria.

En el caso del aviso previo de rescisión del contrato, el arrendatario deberá cubrir la renta hasta en tanto desocupe el inmueble.

Artículo 15. En ningún caso podrá exigirse al arrendatario más de un mes de depósito en garantía.

Artículo 16. (DEROGADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 17. El arrendatario tendrá el derecho al tanto cuando el arrendador desee vender la finca arrendada.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 18. Cuando el arrendador promueva la acción que tenga por objeto únicamente obtener el pago de rentas insolutas, el juicio se dará por terminado si en cualquier tiempo y hasta antes de la citación para sentencia, el inquilino exhibe su importe o presenta los comprobantes de pago, y el actor no los objeta de falsos.

En el primer caso, se condenará en costas al inquilino, y en el segundo, al arrendador.

Si la acción sobre pago de rentas procede, la sentencia no se ocupará del desahucio si éste no se demandó.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 19. El arrendador deberá entregar la finca con expresa descripción de las partes de que se compone y el inquilino al concluir el arrendamiento, la devolverá tal como la recibió, salvo lo que hubiera menoscabado por el uso normal o por causas inevitables. La ausencia de este requisito en cualquiera de los dos momentos, no invalidará el arrendamiento sino que equivaldrá a la tácita satisfacción de las partes.

Artículo 20. (DEROGADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 21. Para todos los efectos legales derivados de los contratos de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, las partes deberán exhibir necesariamente el contrato de arrendamiento.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 22. La sentencia definitiva que decrete el desahucio, señalará el plazo que para el efecto establece el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 23. Lo dispuesto en el artículo 22 no eximirá al arrendatario de la obligación de pagar las rentas correspondientes a los plazos que con base en dicho precepto se le concedan.

Artículo 24. Al practicarse la diligencia de requerimiento o la de lanzamiento, en su caso, no se embargarán al arrendatario enseres domésticos, el embargo sólo se tramará para garantizar el monto de las rentas adeudadas, bajo responsabilidad del actuario.

Lo dispuesto en este artículo es aplicable al embargo precautorio.

(REFORMADO, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

Artículo 25. En las oficinas rentísticas habrá un registro de contratos de arrendamiento, al que tendrán acceso todas las personas interesadas.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 26. Los arrendadores, dentro de los treinta días siguientes a la firma del contrato, deberán presentarlo, cuando sea el caso, para su registro ante la oficina rentística correspondiente.

Artículo 27. Para los efectos de los artículos 25 y 26 los contratos de arrendamiento serán presentados por cuadruplicado; debiendo la oficina registradora devolver sellados el original y el duplicado al arrendador y conservar en sus archivos los otros dos tantos. El arrendador estará obligado a entregar sellado el duplicado al arrendatario, a más tardar en un mes después de su registro.

(REFORMADO, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

Artículo 28. Una vez cumplido el requisito del registro, el arrendador entregará al arrendatario, una copia registrada del contrato.

(REFORMADO, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

Artículo 29. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Artículo 30. (DEROGADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

Artículo 31. Los arrendadores tendrán derecho a pedir la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

(REFORMADA, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

I. Por falta de pago de dos mensualidades consecutivas;

II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin el consentimiento escrito del propietario;

III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad de arrendador;

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato;

V. Cuando el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario causen daños al inmueble arrendando que no sean la consecuencia de uso normal;

VI. Por que el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento de propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente las condiciones del inmueble a juicio de los peritos designados por la autoridad competente;

VII. Cuando la finca se encuentre en estado tan ruinoso que se haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de los peritos designados por la autoridad competente;

VIII. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias;

(REFORMADA [N. DE E. REPUBLICADA], P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

IX. Cuando el arrendador necesite el inmueble para habitar en él, o para que lo habite algún pariente suyo, en primer grado.

(REFORMADO, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

En este caso el arrendatario tendrá derecho a una compensación equivalente a dos meses de arrendamiento, por la desocupación del inmueble en un plazo no mayor de 30 días.

(ADICIONADA, P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

X. Cuando el arrendador tenga conocimiento de que el arrendatario, sus familiares, las personas que viven con él, o el subarrendatario, en su caso, realicen prácticas ilícitas o altere grave y sistemáticamente el entorno vecinal, de manera que causen perjuicio a la comunidad. En el primero de los casos, deberá mediar la correspondiente denuncia ante la autoridad por parte del arrendador; para el segundo, deberá sustentar la queja ante la autoridad municipal correspondiente y mediar testimonio de por lo menos tres vecinos que lo ratifiquen.

La rescisión del contrato por cualquier otra causa, no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 32. Las acciones derivadas de esta Ley se tramitarán en juicio sumario y la apelación será admisible en ambos efectos.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO. Se derogan las disposiciones contenidas en otras leyes, exclusivamente respecto a lo que ésta prevé para el arrendamiento de fincas para habitación.

ARTICULO SEGUNDO. Se prorrogan por dos años los contratos sujetos a las disposiciones del Decreto Legislativo número 63, publicado en el Periódico Oficial número 17 de fecha 29 de diciembre de 1983; Pero el monto de la renta podrá modificarse conforme a lo prescrito en los artículos 4o. y 6o. de esta Ley.

ARTICULO TERCERO. La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

El Ejecutivo del Estado dispondrá se publique y observe.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO.- Morelia, Michoacán de Ocampo, a 20 de Diciembre de 1984.- "AÑO DE FRANCISCO J. MUGICA".- DIPUTADO PRESIDENTE.- PROFR. JOSE TRINIDAD RAMOS ZAMUDIO.- DIPUTADO SECRETARIO.- LIC. RAMON HERRERA GONZALEZ.- DIPUTADO SECRETARIO.- ING. TOMAS TORRES MAGAÑA.- (Firmados)

En cumplimiento por lo dispuesto en la fracción I del artículo 60 de la Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo en la ciudad de Morelia, Mich., a los 21 veintiún días del mes de diciembre de 1984.

Sufragio Efectivo. No Reección.- El Gobernador Constitucional del Estado.- Ing. Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano.- El Secretario de Gobierno.- Lic. Cristóbal Arias Solís.- (Firmados).

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986.

ARTICULO PRIMERO. Se derogan las disposiciones contenidas en otras leyes, exclusivamente respecto a lo que ésta prevé para el arrendamiento de fincas para habitación.

ARTICULO SEGUNDO. Se prorrogan por tres años los contratos sujetos a las disposiciones del Decreto Legislativo número 63 publicado en Periódico Oficial Número 17 de fecha 29 de diciembre de 1983, los que quedarán sujetos a las mismas condiciones imperantes que estableció ese decreto. Al concluir los tres años, el monto de la renta podrá incrementarse conforme a lo dispuesto en el artículo 4o. de esta Ley, tomando como base, para ello, la última renta mensual del término de prórroga.

ARTICULO TERCERO. Se prorrogan por tres años los contratos sujetos a las disposiciones del Decreto Legislativo Número 172, publicado en el Periódico Oficial Número 25, de fecha 24 de diciembre de 1984, los que quedarán sujetos a las mismas condiciones imperantes que estableció esa Ley.

Al concluir los tres años, el monto de la renta podrá incrementarse conforme a lo dispuesto en el Artículo 4º. de este Ordenamiento, tomando como base, para ello, la última renta mensual del término de prórroga.

ARTICULO CUARTO. Los juicios y procedimientos judiciales en trámite, que tengan por objeto cualquiera de las acciones derivadas de los contratos, de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, seguirán promoviéndose, hasta su terminación, conforme a las disposiciones de la Ley Inquilinaria publicada en el Periódico Oficial No. 25 de fecha 24 de diciembre de 1984.

ARTICULO QUINTO. Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

P.O. 9 DE NOVIEMBRE DE 2010.

ARTÍCULO PRIMERO. Notifíquese este Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para los efectos legales procedentes.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 2016.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL DECRETO NÚMERO 255 POR EL QUE “SE REFORMA EL ARTÍCULO 3º DE LA LEY INQUILINARIA DEL ESTADO DE MICHOACÁN.”]

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Cualquier referencia posterior sobre índice, base o medida para determinar la cuantía de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes locales y demás disposiciones que emanen de ellas, se entenderán referidos a la Unidad de Medida y Actualización (UMA).

ARTÍCULO TERCERO. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo transitorio anterior, los Poderes Ejecutivo y Judicial, así como las administraciones públicas municipales deberán realizar las adecuaciones que correspondan en los

ordenamientos de su competencia, según sea el caso, teniendo como fecha límite la que marca la entrada en vigor del Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en material (sic) de desindexación del salario mínimo.

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese a los Poderes Ejecutivo y Judicial, así como a los 112 ayuntamientos y al Concejo Municipal de Cherán, Michoacán, para su conocimiento y debido cumplimiento.