

Ley publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el sábado 1 de diciembre de 1984.

DECRETO No. 182
LEY REGLAMENTARIA DEL ARTICULO 2288
DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO

GRISELDA ALVAREZ, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso del Estado me ha dirigido para su publicación el siguiente

DECRETO:

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONCEDE LA CONSTITUCION POLITICA ESTATAL, EN SU ARTICULO 33, FRACCION II, EN NOMBRE DEL PUEBLO Y,

...

Por lo anteriormente expuesto ha tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO No. 182
LEY REGLAMENTARIA DEL ARTICULO 2288
DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO

ARTICULO 1o.- Se declara de interés público el arrendamiento de casas y departamentos destinados para habitación, así como los locales comerciales que expenden productos de primera necesidad y los destinados al desarrollo de industrias en pequeño.

ARTICULO 2o.- Se exceptúan de la condición que establece el Artículo anterior:

- I.- Las fincas, departamentos o locales que sean ocupados por sus propietarios.
- II.- Las fincas, departamentos o locales destinados al comercio o industria en pequeño que comercien o elaboren en ellos bebidas alcohólicas.
- III.- Las casas de citas o de asignación.

ARTICULO 3o.- El monto del arrendamiento para las casas y departamentos o locales a que se refiere el Artículo 1o., que dará sujeto a la siguiente proporción:

Tratándose de casas y departamentos o locales cuyo valor no exceda de \$2'000,000.00 se señala como renta mensual hasta el 0.5% (cero punto cinco por

ciento); de \$2'000,001.00 a \$4'000,000.00 hasta el 0.7% (cero punto siete por ciento), mensual; de \$4'000,001.00 a \$8'000,000.00 hasta el 1% (uno por ciento) mensual; de \$8'000,001.00 en adelante hasta el 1.5% (uno y medio por ciento) mensual.

ARTICULO 4o.- Para fijar el valor de casas o departamentos o locales destinados a habitación o a comercios en pequeño que expendan productos de primera necesidad o a industrias en pequeño, salvo pacto expreso, se practicará avalúo del inmueble que vaya a arrendarse por una institución de crédito de la localidad, designada de común acuerdo por los interesados.

El mismo procedimiento deberá seguirse cuando el propietario, a causa de las reformas introducidas en el inmueble que sean necesarias para la conservación del mismo, considere bajo el valor del arrendamiento.

ARTICULO 5o.- Las dificultades que se susciten entre el propietario y el inquilino exclusivamente en relación con el monto del arrendamiento y que no fueren resueltas por ellos mismos satisfactoriamente, a instancia de alguno de ellos, el Juez de lo Civil competente lo decidirá, conforme al siguiente procedimiento:

- I.- El promovente al presentar su escrito ante el Juez, propondrá su perito, pudiéndose nombrar al tercero en discordia en forma inmediata.
- II.- El Juez dentro de las 24 horas siguientes a la presentación de la promoción, prevendrá a la parte contraria para que dentro de 48 horas designe al perito que le corresponda y manifieste si está o no conforme con el tercero en discordia designado por el propio juzgador, debiendo fundarse la objeción en lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles respecto a la prueba pericial.
- III.- Si la parte requerida no designa a su perito dentro del plazo fijado en la fracción anterior o no manifiesta su objeción respecto al tercero en discordia, el Juez designará al que le corresponda dentro de las 24 horas siguientes, señalando a los peritos un término de 3 días para que rindan su dictamen, el cual deberá estar fundado y motivado.
- IV.- El Juez, en vista de los dictámenes periciales, dictará su resolución dentro de las 48 horas posteriores, sin que la misma admita recurso alguno.

ARTICULO 6o.- Serán nulos de pleno derecho y no engendrarán obligaciones para los inquilinos los Convenios que éstos celebren con los arrendadores en cuanto rebasen los correspondientes porcentajes que para el monto de la renta se señalan en el Artículo 3o. de esta Ley.

ARTICULO 7o.- Los contratos de arrendamientos correspondientes a casas o departamentos o locales destinados a habitación o a comercios en pequeño que

expendan productos de primera necesidad o a industrias en pequeño, se otorgarán por tiempo indefinido en el caso de no existir convenio expreso sobre el plazo en que estarán vigentes, para lo cual regirán las disposiciones del derecho común.

ARTICULO 8o.- No se exigirá al inquilino la constitución de depósitos en efectivo como garantía de la renta, y se reserva del derecho del arrendador de comprobar la solvencia del arrendatario o bien el hecho de que ésta tenga modo honesto de vivir o que se dedique a algún trabajo lícito, de tal forma que pueda cumplir con sus obligaciones pactadas en el contrato.

ARTICULO 9o.- El pago de la renta se efectuará en forma y términos que las partes señalen en el contrato de arrendamiento que celebren.

ARTICULO 10.- Vncido (sic) el término pactado conforme al Artículo anterior, sin que el inquilino efectúe el pago de la renta convenida, procederá el juicio de desocupación, conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles.

ARTICULO 11.- No procederá la desocupación de una finca o departamento destinado a habitación:

- I.- En caso de que el inquilino se encuentre gravemente enfermo, comprobado mediante certificado médico y que lo obligue a permanecer postrado en cama.
- II.- En caso de que el inquilino haya sido injustamente despedido de su trabajo y que durante el plazo de 3 meses no encuentre uno nuevo, debiendo comprobar fehacientemente estas circunstancias.

ARTICULO 12.- En cualquier estado del juicio de desocupación y hasta el momento de lanzamiento, puede el inquilino pagar sus rentas adeudas, ya sea exhibiendo su importe ante el Juez de conocimiento del Juicio o con el comprobante del depósito que haya efectuado ante una institución de crédito ubicada en la localidad en que se encuentre el inmueble arrendado. Hecho o acreditado lo anterior se suspenderá el lanzamiento, dándose por terminado el juicio archivándose como asunto concluido.

ARTICULO 13.- Cuando el propietario tenga necesidad de habitar la casa o departamento o local dado en arrendamiento, podrá pedir su desocupación siempre que compruebe ante la autoridad judicial la necesidad de ocuparla.

ARTICULO 14.- Si el arrendador se rehusare sin causa justificada a recibir el importe de las rentas o fuere persona incierta o incapacitada para recibirlo, el arrendatario deberá efectuar el depósito de dicho importe ante el juzgado de lo Civil de su Jurisdicción a disposición de su arrendador, recabándose el comprobante respectivo, con lo cual quedará legalmente extinguida su obligación.

ARTICULO 15.- En los lugares donde no exista autoridad judicial, las Tesorerías Municipales podrán recibir los depósitos y otorgar las constancias a que se refiere el Artículo anterior.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Se deroga la Ley de Inquilinato del Estado de Colima aprobada por el H. Congreso del Estado mediante Decreto No. 34 del Día 29 de abril de 1932.

ARTICULO SEGUNDO.- La presente Ley surtirá sus efectos al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

ARTICULO TERCERO.- El impuesto predial y los derechos por agua que causen los inmuebles arrendados se pagarán conforme a las tasas y tarifas establecidas al entrar en vigor esta Ley o al que tengan al ser arrendados, sin que varíen mientras así se encuentren y esté el monto mensual del arrendamiento dentro de los porcentajes señalados por el Artículo 3o. de esta Ley.

La Gobernadora Constitucional del Estado dispondrá se publique circule y observe.

Dado en el Recinto del Poder Legislativo, a los diecinueve días del mes de Noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro.

**Diputado Presidente, PROFR. JUAN MESINA ALATORRE.- Rúbrica.-
Diputado Secretario, IGNACIO CUEVA MARTINEZ.- Rúbrica.-
Diputado Secretario, LIC. CUAUHTEMOC CHAVEZ RIOS.- Rúbrica.**

Por tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

Palacio de Gobierno, Colima, Colima, a 27 de noviembre de 1984.

**La Gobernadora Const. del Estado, LICDA. GRISELDA ALVAREZ.- Rúbrica.-
El Secretario Gral. de Gobierno, LIC. CARLOS DE LA MADRID VIRGEN.-
Rúbrica.**