

**Última Reforma Publicada En El Periódico Oficial:**  
30 De Septiembre De 1986.

**Ley Publicada En La Sección Segunda Del Periódico Oficial,**  
El Lunes 24 De Diciembre De 1984.

CUAUHTEMOC CARDENAS SOLORZANO, 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 MICHOACÁN**

### **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, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

### **Artículo 3o.**

El contrato de arrendamiento, para su validez deberá otorgarse por escrito y registrarse ante la Oficina rentística del lugar, en él deberá constar el monto de la renta en moneda nacional y contener cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario;
- II. La ubicación del inmueble;
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo;
- IV. La garantía, en su caso;
- V. La mención del destino habitacional del inmueble arrendado;
- VI. El término del contrato; y
- VII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

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

### **Artículo 4o.**

El monto de la renta mensual, al inicio del contrato, será estipulado libremente por los contratantes. La renta sólo podrá incrementarse anualmente. Dicho incremento no excederá del setenta por ciento del porcentaje autorizado al salario mínimo general de la zona económica en donde se encuentre el inmueble, en el lapso anual próximo anterior a la fecha en que el contrato se renueve o se prorrogue.

(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.

Con exclusión de cualquier otra persona, 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. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

**Artículo 8o.**

El arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

**Artículo 9o.**

Serán nulos los convenios celebrados por los inquilinos con los arrendadores, por si 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.**

El contrato de arrendamiento no requerirá más formalidad que la que establece esta Ley, cualquiera que sea el monto de la renta pactada.

**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 rehusa a recibirla, 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 si 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. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

**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. Este podrá darlo por terminado previo aviso que haga al arrendador, con dos meses de anticipación, e interviniendo un fedatario público o mediante diligencias de jurisdicción voluntaria.

El contrato de arrendamiento será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, pero en lo relativo al aumento del monto de la renta, se estará a lo dispuesto por el Artículo 4o. de este Ordenamiento.

**Artículo 15.**

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

**Artículo 16.**

Para la celebración del contrato de arrendamiento no podrá exigirse al arrendatario la constitución de fiador.

**Artículo 17.**

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

**Artículo 18.**

Cuando la acción 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 recibos de ellas, 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.

**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.

**Artículo 20.**

La Ley presume que el arrendador que entregó la finca arrendada sin la descripción a que se refiere el artículo anterior, la entregó tal como le fue devuelta, salvo prueba en contrario.

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

**Artículo 21.**

Para todos los efectos legales derivados de los contratos de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, el arrendador deberá exhibir necesariamente el contrato de arrendamiento.

**Artículo 22.**

La sentencia definitiva que decrete el desahucio señalará un plazo no menor de quince días ni mayor de treinta para la desocupación, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

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

**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 y se entenderá sin perjuicio del derecho que le confiere el párrafo segundo del Artículo 668 del Código de Procedimiento Civiles del Estado.

**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. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986)

**Artículo 26.**

Los arrendadores, dentro de los treinta días siguientes a la firma del contrato, deberán presentarlo 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.

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

**Artículo 30.**

El inquilino tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad correspondiente.

**Artículo 31.**

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

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

I. Por falta de pago de tres mensualidades;

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;

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

En este caso el arrendatario tendrá derecho a una compensación equivalente a 3 meses de arrendamiento, por la desocupación del inmueble en un plazo no mayor de 30 días.

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.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.**

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

**Artículo 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.

**Artículo 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 REELECCIÓN.- 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.*

**Artículo Primero.**

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

**Artículo Segundo.**

Se prorrogan por tres 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, 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.

**Artículo 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.

***Artículo 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.

***Artículo Quinto.***

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