

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA,
EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA LA SIGUIENTE**

LEY DEL INQUILINATO

ARTICULO 1o.- Durante la vigencia de esta Ley no podrán aumentarse las rentas de las fincas o locales urbanos dados en arrendamiento o destinados a él, tratándose de casa habitación, departamentos, viviendas, cuartos o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento en el Estado de Sonora, ya sea que se invoque la modificación del contrato existente, el otorgamiento de uno nuevo respecto de las fincas o locales que se desocupen, o cualesquiera otro motivo o procedimientos encaminados al mismo fin, siempre que:

I.- Se trate de fincas o locales para habitación y la renta no exceda de \$500.00 (Quinientos pesos) mensuales;

II.- Se trate de fincas o locales destinados a actividades industriales o comerciales cuya renta no exceda de \$1,000.00 (Mil pesos) al mes; exceptuándose los ocupados o destinados a cantinas, producción o expendio exclusivo de bebidas alcohólicas, cabarets y centros de vicio.

ARTICULO 2o.- Los contratos de arrendamiento de fincas o locales urbanos destinados a habitación y a actividades industriales y comerciales a que se refiere el artículo anterior, se prorrogan por todo el tiempo que esté en vigor la presente Ley y, en consecuencia, quedan en suspenso las disposiciones de los Artículos 2749, 2750 y 2761 Fracción I y 2762 del Código Civil vigente, por lo cual los propietarios y arrendadores no podrán demandar la desocupación y entrega de sus fincas al vencerse el término del arrendamiento cuando éste se haya concertado por tiempo determinado, ni surtirá efecto alguno el aviso de terminación de contrato cuando éste sea por tiempo indefinido.

ARTICULO 3o.- La elevación de rentas con violación de lo previsto en los artículos anteriores no obligará a los inquilinos, y los propietarios o arrendadores que la efectúen, serán sancionados con una multa equivalente al importe del aumento de renta por un año. Esta sanción, cuando el arrendatario o quien lo represente demande la injustificada elevación, la impondrá la autoridad judicial mediante el procedimiento sumario que establece el Código de Procedimientos Civiles, con la modificación que se contiene en esta Ley si el asunto fuere de la competencia de un juez de Primera Instancia, y de conformidad con las estipulaciones del propio ordenamiento cuando se ventile ante un Juez Local o Menor.

ARTICULO 4o.- Como únicas excepciones a lo dispuesto en el artículo segundo, para la terminación del contrato, se señalan las siguientes:

a).- Cuando el propietario justifique que va a reconstruir o adaptar para otro fin la finca o local arrendado;

b).- Cuando vaya a ocuparlo para su propio uso o el de sus familiares en primer grado.

Para que la reconstrucción o adaptaciones a que se refiere el inciso a) de este artículo justifiquen la terminación del contrato de arrendamiento, aquellas deberán ser necesarias o de evidente utilidad y su costo equivalente, cuando menos, al 25 por ciento del valor real de la finca o local.

ARTICULO 5o.- En el caso del artículo anterior el propietario deberá iniciar las obras de reconstrucción o de adaptación dentro de un término de 30 días, computados a partir de la fecha en que el propietario o arrendador reciban la finca o local; igualmente dentro del plazo de 15 días deberán habitarlos cuando la causa de la desocupación tienda a ese objeto.

Cuando proceda la desocupación de la finca o local de conformidad con lo que dispone esta Ley, los jueces, previamente a la ejecución de la sentencia, exigirán fianza equivalente al monto de una anualidad de la renta, para garantizar que el propietario, o arrendador en su caso, procederán

dentro de los términos señalados en este propio Artículo a demoler la finca o local, readaptarla o habitarla según el caso.

ARTICULO 6o.- Si el propietario o arrendador no cumpliera con las prevenciones a que se refiere el artículo anterior, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan causado al arrendatario, para lo cual se hará efectiva la fianza otorgada, y aunque el inquilino afectado con la desocupación renunciare a su derecho, el importe de la fianza quedará en beneficio del Estado.

ARTICULO 7o.- Unicamente procederá la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adecuadas antes de que la sentencia cause ejecutoria;

II.- Por el subarriendo total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario;

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

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

V.- Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble;

VI.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una calle privada, casa de apartamentos o de vecindad soliciten del arrendador la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos por virtud de que el comportamiento de estos amenace la tranquilidad, seguridad y la moralidad de las familias, previa justificación de tales circunstancias;

VII.- Cuando la finca se encuentra en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial. En este caso deberá siempre recabarse dictamen de la Sección de Edificación de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, observándose además lo dispuesto en el Artículo Quinto en cuanto al plazo para la iniciación de las obras de demolición;

VIII.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan la desocupación a juicio de la autoridad judicial, previo dictamen de los Servicios Coordinados de Salubridad y Asistencia en el Estado.

En los casos en que proceda la desocupación de la finca arrendada el plazo para ello será de dos meses.

ARTICULO 8o.- Si el propietario o arrendador dejare de hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la finca, el inquilino tendrá derecho de solicitar judicialmente la autorización para efectuarlas y deducir su costo del importe de las rentas.

ARTICULO 9o.- El procedimiento a seguir para deducir los derechos que establece esta Ley será el sumario de conformidad con las normas contenidas en el Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la modificación que se especifica en el artículo siguiente.

ARTICULO 10.- El recurso de apelación se admitirá sólo en el efecto suspensivo y se tramitará de acuerdo con las siguientes bases: dentro del término de tres días de la fecha en que se haga saber la llegada de los autos, el apelante expresará agravios, los cuales serán contestados dentro de igual plazo por el apelado, citándose de oficio para sentencia, la que se pronunciará dentro de un término de cinco días.

Si el apelante no expresa agravios en el término señalado, se declarará desierto el recurso, firme la sentencia apelada y se condenará a aquél en costas.

ARTICULO 11.- Los juicios que por razón de su cuantía, de acuerdo con el Código de

Procedimientos Civiles y Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, sean de la competencia de los juzgados locales y menores se tramitarán como se establece en el Título Décimo del Libro Tercero de aquel Código, y la sentencia será revisada de oficio por el Juzgado de Primera Instancia respectivo en un término de cinco días cuando fuese dictada por un Juez Local.

ARTICULO 12.- En los juicios a que se refiere esta Ley siempre se oirá al Ministerio Público, en atención a que las disposiciones de este ordenamiento son de orden público y no pueden ser renunciadas.

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

ARTICULO PRIMERO.- Los términos que estuvieron corriendo de conformidad con el Artículo 2749 del Código Civil para dar por terminado un arrendamiento por tiempo indefinido, se suspenderán y no surtirán efecto las notificaciones hechas a los inquilinos haciendo de su conocimiento la voluntad del arrendador para dar por terminado el arrendamiento.

ARTICULO SEGUNDO.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado y que estén comprendidos en el Artículo 1 de esta Ley, sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

ARTICULO TERCERO.- Durante la vigencia de la presente Ley no tendrán aplicación las disposiciones del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a los preceptos de la misma.

ARTICULO CUARTO.- En los procedimientos judiciales o administrativos pendientes de resolución o de ejecución, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente Ley.

ARTICULO QUINTO.- Esta Ley empezará a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

A P E N D I C E

LEY No. 26.- B. O. No. 23; de fecha 16 de septiembre de 1959.