

LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE TABASCO

PUBLICADA EN EL SUPLEMENTO "F" AL PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 7000 DE FECHA 7 DE OCTUBRE DE 2009 (DECRETO 192)

QUÍM. ANDRÉS RAFAEL GRANIER MELO, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 51 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL; A SUS HABITANTES SABED:

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

LA QUINCUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL ARTÍCULO 36, FRACCIÓN VI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO, Y:

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que el crecimiento acelerado de la población en el Estado, ha generado demanda continua de inmuebles especialmente de predios que son utilizados para la construcción de viviendas, tanto para la venta como para la renta, locales comerciales, bodegas, edificios, parques industriales, terrenos forestales y agrícolas, lo cual ha traído como consecuencia el cubrir dichas necesidades a través de los Agentes Inmobiliarios, propiciando el aumento en el número de operaciones relacionadas con la venta y arrendamiento de esta clase de bienes.

Como resultado de lo anterior, se han creado y establecido empresas prestadoras de servicios de consultoría o intermediación en materia inmobiliaria, las cuales no tienen ninguna regulación por falta de normatividad aplicable; propiciando que algunos intermediarios que se dedican a esta actividad cometan actos fraudulentos en contra del patrimonio de las personas que solicitan sus servicios, o en su caso, les brindan información carente de sustento legal y técnico, lo cual deja al usuario en grave estado de indefensión de sus derechos ante un posible acto que pueda generar responsabilidad civil o penal, por negligencia o falta de pericia del Agente Inmobiliario al intervenir en una negociación.

Que la falta de regulación y la aplicación de una normativa de consumo en el sector de la intermediación inmobiliaria, produce que las operaciones se realicen sin un criterio fijo y contradictorio, no logrando la claridad y equilibrio contractual pretendido entre el Agente Inmobiliario e intermediado, y que constituye la mayor garantía de los derechos de unos y otros.

Que en consecuencia, se comparte la necesidad planteada en la iniciativa de establecer bases firmes y directas, así como los procedimientos eficaces para la defensa de los convenios celebrados entre Agentes Inmobiliarios, consumidores y usuarios en materia inmobiliaria.

SEGUNDO.- Que ante la realidad actual resulta arriesgado para un no residente en el Estado, buscar, negociar y celebrar el alquiler o la compra del inmueble desde el exterior. La misma inseguridad existe incluso cuando como propietario de un inmueble, encarga a un Agente Inmobiliario que venda, arrendé o administre un inmueble, pues se han dado casos en los que los agentes engañando o dando información errada al propietario respecto al monto por el que podrían vender el inmueble, lograban que este vendiera el inmueble en un precio subvaluado. Incluso, el Agente Inmobiliario lograba hacerse propietario del inmueble, fraguando documentos o simplemente administrándolo y pagando los impuestos municipales a su nombre, logrando así, con el transcurso del tiempo, tramitar una Prescripción Adquisitiva con éxito, haciéndose propietario del inmueble, sin que el propietario que encargaba la administración pudiera saberlo.

TERCERO.- Que la figura del Agente Inmobiliario ha estado inmersa en la informalidad dado que el sector que sirve de intermediación en la compra, venta, alquiler de una vivienda o un local comercial, no cuenta con un marco jurídico que establezca las pautas para el ejercicio de esta función ni de las sanciones en caso de su mala práctica. Por esta razón, ha sido y es frecuente oír historias de robos, estafas y engaños sufridos por personas que intentaron comprar un determinado inmueble y que terminaron perdiendo su dinero, comprando inmuebles sobrevaluados o que fueron inducidos a comprar inmuebles que no reunían las condiciones que requerían.

CUARTO.- Que debido a lo anterior, resulta conveniente expedir una Ley que regule las operaciones inmobiliarias en el Estado, para dar garantías tanto a los compradores como a los vendedores de inmuebles, así como para incrementar los niveles de profesionalismo de los Agentes Inmobiliarios que operan en el Estado y regular su actividad, buscando generar un entorno que brinde mayor certidumbre y seguridad jurídica.

La Ley mencionada contempla la creación de un “Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios” que servirá para dar seguimiento y evaluación sobre los prestadores del servicio que intervengan como intermediarios en las operaciones inmobiliarias.

QUINTO.- La presente ley consta de tres títulos, con sus respectivos capítulos y un total de 34 artículos. En la misma se define a los Agentes Inmobiliarios como todas aquellas personas físicas o jurídicas colectivas que se dediquen con la respectiva licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Tabasco, a asesorar o intervenir como mediador para la celebración de un acto jurídico en el que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble; y como intermediario a toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Agente Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias.

Se establece también la creación de un registro estatal de Agentes Inmobiliarios que será operado por la Secretaría de Desarrollo Económico, a fin de que cualquier persona pueda solicitar y obtener información respecto de los mismos.

Que los Agentes Inmobiliarios deben contar con una licencia; prevé sanciones a quienes incumplan dicha Ley que van desde amonestación, multa hasta la cancelación de la licencia.

SEXTO.- Que en ese contexto siendo facultad de este Honorable Congreso, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36, fracción I de la Constitución Política Local, expedir, reformar, adicionar, derogar y abrogar las Leyes y Decretos para la mejor administración del Estado, planeando su desarrollo económico y social, se emite el siguiente:

DECRETO 192

ARTÍCULO ÚNICO. Se expide la Ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Tabasco, para que dar como sigue:

LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE TABASCO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO I

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público, de interés social y tienen por objeto la creación y el establecimiento de las normas y principios del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. **Agente Inmobiliario o Agentes Inmobiliarios:** Todas aquellas personas físicas o jurídicas colectivas que se dediquen con la respectiva licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Tabasco, a asesorar o intervenir como mediador para la celebración de un acto jurídico en el que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble;
- II. **Bienes Inmuebles:** Son bienes inmuebles para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el artículo 848 del Código Civil Vigente en el Estado de Tabasco;
- III. **Intermediado:** Toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Agente Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias;
- IV. **Licencia:** La autorización, otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar operaciones inmobiliarias por cuenta propia o por cuenta de terceros en el Estado de Tabasco;
- V. **Operaciones Inmobiliarias:** Es el acto de intermediación, tendiente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;
- VI. **Registro:** El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios; y
- VII. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Económico.

ARTÍCULO 3.- Se crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, que será operado por la Secretaría, con el objeto de generar y mantener la acreditación e inscripción ante la Secretaría de los Agentes Inmobiliarios en el Estado.

El Registro será público, por lo que cualquier persona podrá solicitar y obtener constancias y demás información contenida en el mismo, previo pago de los derechos correspondientes.

La Secretaría tomará las medidas pertinentes para garantizar que el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios esté disponible para su consulta por Internet.

ARTÍCULO 4.- La Secretaría de Gobierno a través de la Dirección del Archivo General de Notarías actuará como órgano de apoyo técnico de la Secretaría, en relación con la aplicación de esta Ley, de conformidad con las atribuciones que les confiera la misma y el Reglamento respectivo. La Dirección General de Notarías implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el Agente Inmobiliario que en su caso intervenga en dichas operaciones cuente con la inscripción en el Registro o la licencia a que se refiere la presente Ley, según proceda.

Los notarios públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando de la verificación resulte que el Agente Inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro o, en su caso, con la licencia Respectiva.

CAPÍTULO II DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 5.- Los Agentes Inmobiliarios podrán auxiliarse del personal necesario que cada agente juzgue preciso, en su caso particular, para el desarrollo de los trabajos auxiliares inherentes a su actividad, cumpliendo con los requisitos que se indican en este artículo este personal podrá ser:

- I. **Administrativo:** Son los que no tienen relación directa con las operaciones inmobiliarias, como pudieran ser chóferes, recepcionistas, telefonistas, auxiliares contables, entre otros.
- II. **Inmobiliario:** La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Agente Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias de la mediación inmobiliaria, como podría ser, a modo enunciativo, de informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros, justificándose su contratación y autorización en que el Agente Inmobiliario, por estar ejercitando las suyas como tal, no pueda atender estas actividades auxiliares.

Dichos colaboradores no tienen la calidad de Agentes Inmobiliarios, mientras no obren en el Registro y será responsable de sus funciones inmobiliarias el Agente Inmobiliario registrado con el que colaboren.

CAPÍTULO III DEBERES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 6.- Los Agentes Inmobiliarios tendrán los siguientes deberes para con el intermediado:

- I. Exhibir y utilizar en todas y cada una de las operaciones inmobiliarias que asista, su licencia la cual en todo momento deberá estar vigente;
- II. Conocer e informar al prospecto de comprador sobre cualquier vicio o condición especial que la propiedad inmueble presente;
- III. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origina por su intermedio entre el vendedor y el interesado, estando prohibido que informe al interesado el valor de las ofertas de otros interesados en el inmueble;
- IV. Respetar en todo momento las condiciones de venta del inmueble, que hubiera impuesto el propietario del inmueble que ofrece;
- V. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen;
- VI. Todo Agente Inmobiliario deberá informar a su cliente con absoluta veracidad sobre las:
 - a) Cualidades y defectos del bien raíz que promueve;
 - b) De la facilidad o dificultad de realizar la operación propalada; y
 - c) En general de todas las circunstancias que puedan relacionarse con el negocio que se le ha encomendado. Asimismo queda prohibido a los Agentes Inmobiliarios impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la transacción, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero o notario u otros profesionales sobre:
 1. Los problemas que atañen a la propiedad;
 2. Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;
 3. Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;
 4. Si su estabilidad estructural es correcta;
 5. Si los materiales usados en la construcción son los indicados; y
 6. Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 7.- Los Agentes Inmobiliarios podrán cobrar por sus servicios la justa compensación a su trabajo y conocimientos sobre la materia, de acuerdo con la costumbre de la plaza en la que esté situado el bien motivo de la operación.

Estos honorarios podrán calcularse con base en un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en el caso de compraventa o arrendamiento, o sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración, o bien como monto fijo en cualquier caso.

En ningún caso deberá cobrar un “sobreprecio”, el Agente Inmobiliario que sea sorprendido en esta práctica, le será revocada la licencia para el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

TÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA

ARTÍCULO 8.- La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

- I. Recibir las solicitudes y en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro que se instaure;
- II. Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y revalidación de las licencias de los Agentes Inmobiliarios;
- III. Revalidar, con la periodicidad prevista en el Reglamento de la presente Ley, las licencias de los Agentes Inmobiliarios;
- IV. Formular y ejecutar, con la participación de los Agentes Inmobiliarios, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;
- V. Llevar actualizado el Registro, en el que se deberán inscribir las licencias otorgadas a los Agentes Inmobiliarios y el nombre de su titular, así como las sanciones que se les impongan, en los términos de esta Ley;
- VI. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley; y
- VII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Agentes Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo.

CAPÍTULO II DE LA ACREDITACIÓN DEL AGENTE INMOBILIARIO

ARTÍCULO 9.- El Agente Inmobiliario solo podrá ejercer su función cuando cuente con la licencia que se le proporcione a partir de su inscripción en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios a cargo de la Secretaría.

ARTÍCULO 10.- Para obtener su inscripción en el Registro, las personas físicas o jurídicas colectivas interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente:

I. Tratándose de personas jurídicas colectivas:

- a) Copia del documento constitutivo o de creación de la sociedad;
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal;
- d) Acreditamiento del representante legal de su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria;
- e) No contar el representante legal con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos de carácter patrimonial;
- f) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales;

- g) Presentar constancia de registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del Contrato de Adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor;
- h) Aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que se pongan en operación por la Secretaría o en la institución que se designe para ello, y en su caso acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación de la inscripción; y
- i) Acreditar su registro ante las autoridades fiscales correspondientes.

II. Tratándose de personas físicas:

- a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;
- b) Acreditar su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria;
- c) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio actualizado;
- d) Presentar los documentos e información previstos en los incisos, g), h) e i) de la fracción anterior; y
- e) No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos patrimoniales.

ARTÍCULO 11.- En el caso de las personas físicas, una vez inscritas en el Registro la Secretaría expedirá en forma simultánea la Licencia.

Sólo las personas físicas que cuenten con la Licencia emitida por la Secretaría para realizar operaciones inmobiliarias podrán ostentarse y anunciarse como “Agentes Inmobiliarios con Licencia Estatal”, en el caso de las personas jurídicas colectivas se les denominará como “Agentes Inmobiliarios con Registro”.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 12.- Los Agentes Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro;
- II. Revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad, que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción o del otorgamiento de la licencia o, en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin;
- III. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias, debiendo con anterioridad acreditar su adiestramiento;
- IV. Dar aviso, por escrito, a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada;
- V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;
- VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan;
- VII. Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen;

- VIII. Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por lo trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado; y
- IX. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

TÍTULO TERCERO DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO I DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTÍCULO 13.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los Agentes Inmobiliarios con registro estatal y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, se sujetará a las siguientes formalidades:

- I. Los actos de inspecciones, visitas y vigilancia deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será el estipulado en la misma, mismo que no podrá ir más allá de la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Agente Inmobiliario con licencia y para la inscripción en el Registro, así como del cumplimiento de las obligaciones de los Agentes Inmobiliarios, que establece la presente Ley y su Reglamento;
- II. Si las personas físicas o los representantes legales de las jurídicas colectivas, en su caso, no se encontraran presentes en el lugar indicado para ello, se dejará citatorio a la persona que se encuentre, para que la persona que se pretende visitar espere a la hora determinada del día siguiente, con el objeto de efectuar la orden de visita que se trate y en caso de inasistencia, se realizará con quien se encuentre en el lugar;
- III. El o los inspectores de la Secretaría que se presenten deberán identificarse con credencial oficial expedida por la misma ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;
- IV. A las personas que se le verifique deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos, en términos de la presente Ley y su reglamento;
- V. Para el desarrollo de la visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial para que acredite plena identificación, y a falta de estos, el inspector lo hará en su rebeldía, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;
- VI. El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación; y
- VII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Agentes Inmobiliarios, o la persona con quien se haya realizado la diligencia, así como los testigos que presenciaron las actuaciones, lo que deberá hacerse constar en la misma. El acta es válida con la firma de uno solo de los inspectores, aún cuando actúen dos o más.

En el acto de la diligencia, los inspectores podrán formular las observaciones que consideren procedentes y aprobar las pruebas necesarias; o dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda.

ARTÍCULO 14.- El acta que al efecto se levante deberá estar circunstanciada y para ello deberá contener:

- I. Nombre, cargo de quien emitió la orden de inspección, el número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público de la Secretaría que emite la orden de visita;
- II. El nombre, denominación o razón social del sujeto de la diligencia, en su caso, con quien se entendió la misma;
- III. El lugar, hora, día, mes, año, en que se haya realizado la actuación;
- IV. Nombre y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de las actuaciones;
- V. El nombre del o los inspectores que practicarán la diligencia;
- VI. El objeto de la diligencia;
- VII. Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por los inspectores;
- VIII. En su caso, las expresiones de la o las personas a que se refiere en la parte final del artículo anterior de esta Ley; y
- IX. Un apartado de lectura y cierre del acta en la que se haga constar que se dio lectura y se explicó el alcance y contenido del acta a los sujetos de la diligencia; además de que los Agentes Inmobiliarios disponen de diez días hábiles para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido de la diligencia de que se trate.

ARTÍCULO 15.- Cuando los inspectores de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de una infracción a las disposiciones de la presente Ley o su Reglamento, asentarán dichas circunstancias en las actas respectivas para el conocimiento de la Secretaría, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 16.- Los inspectores de la Secretaría, tienen estrictamente prohibido recibir alguna gratificación o dádivas con el propósito de omitir o alterar la información de las actuaciones de las diligencias; en caso de comprobarse una situación de este tipo, quedarán sujetos a las disposiciones de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos para el Estado de Tabasco, sin menoscabo de las responsabilidades civil o penal que conforme a derecho procedan.

CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 17.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los Agentes Inmobiliarios con Registro y de las personas que se ostenten como tales sin serlo, dará lugar previo procedimiento establecido por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación;
- II. Apercibimiento;
- III. Multa de hasta mil veces el salario mínimo general vigente en el lugar donde se cometa la infracción;
- IV. Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, en su caso, hasta por treinta días hábiles; y
- V. Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro.

ARTÍCULO 18.- A las personas físicas que se ostenten como Agentes Inmobiliarios con licencia estatal y que realicen operaciones inmobiliarias sin que cuenten con la Licencia respectiva se les aplicará la sanción

consistente en multa de hasta por 600 días de salario mínimo vigente en el Estado, según el caso particular y tomando en cuenta las circunstancias previstas en el artículo 19 de esta Ley.

A los Agentes Inmobiliarios con registro estatal que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la Licencia respectiva.

A las personas que remitan información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario, serán sancionados con la cancelación del Registro.

A las personas que retengan indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilicen con otros fines los fondos que reciban con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia, actuando en su carácter de Agente Inmobiliario, se les revocará la licencia respectiva.

ARTÍCULO 19.- Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocasionarse;
- II. La gravedad de la infracción;
- III. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- IV. La reincidencia del infractor; y
- V. Las condiciones particulares del infractor.

Los Agentes Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la cancelación de la inscripción en el Registro o la revocación de la licencia no podrán solicitarlas de nueva cuenta hasta que transcurra un término de tres años contados a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

ARTÍCULO 20.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Administración y Finanzas del Estado de Tabasco, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado. Los recursos que se obtengan por concepto de las multas que imponga por su inobservancia, se destinarán a los programas de capacitación relacionados con los Agentes Inmobiliarios que impulse la Secretaría.

ARTÍCULO 21.- En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por Agentes Inmobiliarios inscritos en el Registro, se asentarán en el mismo y serán publicadas en el Periódico Oficial del Estado para conocimiento del público en general.

CAPÍTULO III DEL RECURSO DE REVISIÓN

ARTÍCULO 22.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán a su elección, interponer el recurso de revisión previsto en esta Ley o intentar el juicio correspondiente ante el Tribunal de lo

Contencioso Administrativo del Estado. El recurso de revisión tendrá por objeto que la Secretaría confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

ARTÍCULO 23.- El término para interponer el recurso de revisión ante la Secretaría, será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra.

ARTÍCULO 24.- En el escrito de interposición del recurso de revisión, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para oír y recibir notificaciones y documentos, y el nombre de la persona autorizado para oírlas y recibirlas;
- II. Precisar el acto o resolución administrativa que impugna, así como la fecha en que fue notificado de la misma o bien tuvo conocimiento de ésta;
- III. La descripción de los hechos, antecedentes de la resolución que se recurre;
- IV. Los agravios que le causan y los argumentos de derecho en contra de la resolución que se recurre;
- V. Las pruebas que se ofrezcan, relacionándolas con los hechos que se mencionen; y
- VI. La ratificación de firmas ante la autoridad en un lapso no mayor a tres días, contados a partir de la fecha de interposición del mismo o ratificada las firmas ante fedatario público.

ARTÍCULO 25.- Con el escrito de interposición del recurso de revisión deberán acompañarse los siguientes documentos:

- I. Los documentos que acrediten la personalidad del promovente, cuando actúe a nombre de otro o de persona jurídica colectiva;
- II. El documento en que conste el acto o la resolución recurrida, cuando dicha actuación haya sido por escrito;
- III. La constancia de notificación del acto impugnado o la manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución; y
- IV. Las pruebas que acrediten los hechos.

ARTÍCULO 26.- En caso de que el recurrente no cumpliera con alguno de los requisitos o no presente los documentos que señalan los dos artículos anteriores, la Secretaría deberá prevenirlo por escrito por una vez para que en el término de tres días hábiles siguientes a la notificación personal subsane la irregularidad. Si transcurrido dicho plazo el recurrente no desahoga en sus términos la prevención, el recurso se tendrá por no interpuesto.

Si el escrito de interposición del recurso no aparece firmado por el interesado, o por quien debe hacerlo, se tendrá por no interpuesto.

ARTÍCULO 27.- Recibido el recurso por la Secretaría, en un término de tres días hábiles, deberá proveer sobre la admisión, prevención o desechamiento del recurso, lo cual deberá notificársele al recurrente personalmente. Si se admite el recurso a trámite se concederá una dilación probatoria por el término de diez días. Concluido este período, se abrirá uno para alegatos por el término de cinco días.

ARTÍCULO 28.- Se desechará por improcedente el recurso cuando se interponga:

- I. Contra actos administrativos que sean materia de otro recurso que se encuentre pendiente de resolución y que haya sido promovido por el mismo recurrente por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses legítimos del promovente;
- III. Contra actos consumados de modo irreparable;
- IV. Contra actos consentidos expresamente;
- V. Cuando el recurso sea interpuesto fuera del término previsto por esta Ley; o
- VI. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o medio de defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

ARTÍCULO 29.- Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente;
- II. El interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto o resolución impugnados sólo afecta a su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV. Hayan cesado los efectos del acto impugnado;
- V. Falte el objeto o materia del acto; o
- VI. No se probare la existencia del acto impugnado.

ARTÍCULO 30.- La Secretaría deberá emitir la resolución al recurso dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que fenezca el período de alegatos.

ARTÍCULO 31.- La resolución del recurso deberá estar debidamente fundada y motivada, y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la Secretaría la facultad de invocar hechos notorios; pero cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto.

La Secretaría, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de diez días hábiles contados a partir de que se haya dictado dicha resolución.

ARTÍCULO 32.- La Secretaría, al resolver el recurso podrá:

- I. Declararlo improcedente o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Declarar la nulidad del acto impugnado o revocarlo; o
- IV. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente; o
- V. Ordenar la reposición del procedimiento administrativo.

ARTÍCULO 33.- Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión no cabe ningún otro recurso.

ARTÍCULO 34.- Para los efectos del presente Capítulo, se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tabasco.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley dentro de los noventa días siguientes de la entrada en vigor de la presente Ley.

ARTÍCULO TERCERO. Las personas que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo las operaciones inmobiliarias a que se refiere esta Ley y que por lo mismo encuadren dentro de las hipótesis de Agentes Inmobiliarios, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de su entrada en vigor deberán comparecer ante la Secretaría para presentar su solicitud de inscripción en el Registro y obtener su licencia.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE, DIP. RAFAEL ACOSTA LEÓN, PRESIDENTE; DIP. ALIPIO OVANDO MAGAÑA, SECRETARIO.- RÚBRICAS.

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

EXPEDIDO EN EL PALACIO DE GOBIERNO, RECINTO OFICIAL DEL PODER EJECUTIVO, EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO; A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.”

**QUÍM. ANDRÉS RAFAEL GRANIER MELO
GOBERNADOR DEL ESTADO DE TABASCO.**

**LIC. MIGUEL ALBERTO ROMERO PÉREZ
CONSEJERO JURÍDICO DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO.**

<http://consejeriajuridica.tabasco.gob.mx>