



LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS

“ESTADO DE TAMAULIPAS”

Ley Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas número 84.

Fecha de Publicación: 14 de Julio del 2016.

Entrada en vigor: Al día siguiente de su aprobación la cual deberá ser publicada en el periodo oficial del estado de Tamaulipas.

Entrada en vigor de la Reforma: 23 de Junio del 2016.

Ultima Reforma: 21 de Diciembre del 2016.

DECRETO No. LXII-966

MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDE LA LEY PARA EL REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE LOS AGENTES Y PROFESIONALES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ARTÍCULO ÚNICO. Se expide la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de esta ley son de orden público y de observancia general y tiene por objeto establecer el registro y acreditación de los agentes y profesionales inmobiliarios del Estado.



Artículo 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I.- Agente Inmobiliario: Persona física o moral que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dedique a apoyar o ayudar al Profesional Inmobiliario para asesorar u operar como mediador en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, que cuenta con acreditación expedida por la Secretaría General de Gobierno.

II.- Asociación: Agrupación Civil de Profesionales Inmobiliarios que cuente con el registro correspondiente.

III.- Comisión: Comisión Estatal del Registro de Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado.

IV. Empresas: Personas morales dedicadas a la actividad inmobiliaria.

V.- Instituto: Instituto Registral y Catastral del Estado.

VI.- Licencia inmobiliaria: Acreditación inmobiliaria otorgada por la Comisión a las personas físicas, para realizar servicios inmobiliarios en el Estado

VII.- Profesional Inmobiliario: Personas físicas o morales que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dediquen a asesorar u operar como mediador en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble; que cuenten con acreditación como tal expedida por la Secretaría General de Gobierno.

VIII.- Programa: Capacitación, actualización y profesionalización en materia de Servicios Inmobiliarios y los que establezca la Comisión.

IX. Registro: El Registro de Profesionales Inmobiliarios del Estado.

X.- Secretaría: La Secretaría General de Gobierno del Estado.

XI.- Secretario: El Secretario General de Gobierno.

XII.- Intermediado: Persona física o moral que contrata los servicios de un profesional inmobiliario para realizar alguna de las actividades relativas a servicios Inmobiliarios.

XIII.- Bienes Inmuebles: Los establecidos en los artículos 664 y 665 de Código Civil vigente en el Estado.



XIV.- Servicios Inmobiliarios: Acto de intermediación, tendente 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 consultaría sobre los mismos.

Artículo 3.- Para efectos de la presente ley, se consideran servicios Inmobiliarios los siguientes:

I.- Promoción: La publicidad y propaganda para la venta y/o arrendamiento de bienes inmuebles o sus servicios;

II.- Comercialización: La intermediación para la compra, venta o arrendamiento de un bien inmueble;

III.- Administración: la organización, dirección y control de un bien inmueble en renta o en condominio;

IV.- Consultaría: Las actividades de asesoría especializadas que sirven de apoyo al resto de las actividades inmobiliarias; y

V.- Valuación: Los relacionados con la determinación del valor de los bienes inmuebles.

En la prestación de cualquier servicio inmobiliario, será requisito contar con la licencia inmobiliaria correspondiente expedida por la Secretaría.

Artículo 4.- Los Notarios Públicos darán aviso a la Comisión, cuando en sus operaciones adviertan que el Profesional Inmobiliario no cuenta con la licencia inmobiliaria correspondiente. Debiendo tener a la vista de los usuarios la lista del Registro de Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado.

Artículo 5.- Para la regularización de las funciones y operaciones de los Agentes y Profesionales inmobiliarios, se crea el Registro de Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado, mismo que será operado por la Secretaría, poniéndolo a disposición del público a través de su página de internet.



El acceso a la información contenida en el Registro será de índole público y previo pago de los derechos correspondientes cualquier persona física o moral podrá obtener constancias u otra información inherente.

Artículo 6.- El Código de Comportamiento Ético de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado, se integrará por un conjunto de disposiciones y directrices que fomenten los principios tales como la honestidad, eficiencia, transparencia, rectitud y ética en los servicios inmobiliarios que realicen, evitando toda práctica que pudiera desacreditar la actividad

Artículo 7.- Para la operación eficiente del Registro la Secretaría se auxiliará de un Comité de Vigilancia, el cual tendrá por objeto coadyuvar en al desarrollo y la ejecución del mismo y que operará en los términos que establezca la presente ley.

CAPÍTULO II

DE LA INTEGRACIÓN Y ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN

Artículo 8.- La Comisión estará integrada por:

- I. El Secretario General de Gobierno, quien la presidirá;
- II. Un Secretario que será el Coordinador General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría;
- III. El Titular del Instituto;
- IV. Los Presidentes de la Asociación o Asociaciones de Profesionales Inmobiliarios del Estado;
- V. Un Diputado del Congreso del Estado integrante de la Comisión afín a la materia; y,
- VI. El Presidente del Colegio de Notarios del Estado.

Los Integrantes de la Comisión podrán nombrar a su respectivo suplente.

En el caso de las fracciones I, II y III de este artículo, el suplente deberá contar con cargo de nivel directivo; por lo que respecta a las fracciones IV y V los suplentes deberán ser



integrantes de la comisión afín.

Para su funcionamiento, la Comisión contará con un Secretario Técnico, designado por el Titular del Instituto, quien participará en las sesiones con derecho a voz, pero no a voto.

La Comisión dependerá orgánicamente del Instituto.

Artículo 9.- Son atribuciones de la Comisión en materia de servicios inmobiliarios:

I.- Integrar a los miembros de la Comisión para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios, de acuerdo a los cargos que ostenten de conformidad de la presente ley;

II.- Aprobar las licencias inmobiliarias por un lapso de dos años al aspirante a Agente y/o Profesional Inmobiliario registrado;

III.- Aprobar por un término de cinco años la Licencia inmobiliaria al Profesional Inmobiliario que cuenta con Título y cédula profesional de Técnico Superior Universitario en comercialización inmobiliaria o carrera afín y contar con experiencia comprobable en servicios inmobiliarios por un periodo de cinco años, además de los requisitos que establezca la presente ley;

IV.- Aprobar la revalidación cada dos años de las licencias de los Agentes y/o Profesionales Inmobiliarios registrados, de conformidad con la presente ley;

V.- Aprobar la revalidación cada cinco años de las licencias de los Profesionales Inmobiliarios que cuenten con Título de Técnico Superior Universitario en Comercialización Inmobiliaria, o carrera afín, y cédula profesional.

VI.- Establecer los requisitos para la aprobación de las entidades de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios Inmobiliarios, como las Asociaciones de Agentes y Profesionales Inmobiliarios e instituciones educativas acreditadas en la materia.

VII.- Registrar a las Asociaciones que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley;

VIII.- Aplicar las sanciones previstas en la presente ley;

IX.- Actualizar permanentemente el Registro;



X.- Elaborar, aprobar y enviar para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, el Código de Comportamiento Ético de los Profesionales inmobiliarios del Estado de Tamaulipas;

XI.- Establecer y operar un sistema de quejas y denuncias para usuarios respecto de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios, y de personas físicas que sin serlo se ostenten como tales;

XII.- Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Profesionales Inmobiliarios, así como de los usuarios de los servicios Inmobiliarios;

XIII.- Aprobar las instituciones y los Programas de Capacitación, Actualización y Profesionalización en servicios inmobiliarios;

XIV.- Conocer y aprobar, las solicitudes de inscripción al Registro y en su caso el otorgamiento de las licencias inmobiliarias correspondientes;

XV.- Proponer al Secretario los candidatos a obtener su licencia inmobiliaria correspondiente, una vez cumplido los requisitos que establece esta ley.

XVI.- Las que se señalen en la presente ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 10.- Los nombramientos de los integrantes de la Comisión, así como el del Secretario Técnico, serán de carácter honorífico.

Artículo 11.- El presidente de la Comisión podrá invitar a las sesiones, con derecho a voz según los asuntos a tratar, a las siguientes personas:

- I. Servidores públicos municipales, estatales o federales;
- II. Un representante de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano;
- III. Representantes de Asociaciones, organismos o consejos relacionados con la prestación del servicio Inmobiliario en cualquiera de sus modalidades; y
- IV. Personalidades distinguidas y profesionales en la materia.



Artículo 12.- La Comisión sesionará válidamente con la asistencia de la mayoría de sus integrantes, siempre que entre ellos se encuentre el titular de la presidencia o su suplente.

Sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los integrantes. El Presidente de la Comisión en caso de empate tendrá voto de calidad.

Artículo 13.- La Comisión sesionará en forma ordinaria bimestralmente, y en forma extraordinaria cuantas veces sea necesario para su funcionamiento. De cada sesión se levantará acta circunstanciada, que deberá estar firmada por quienes hayan intervenido en la misma.

Artículo 14.- Son atribuciones del Titular de la Presidencia de la Comisión:

- I.- Presidir las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión;
- II.- Vigilar que se cumplan los acuerdos de la Comisión; y
- III.- Las demás que le asigne la presente ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 15.- Son atribuciones del Secretario Técnico:

- I. Convocar a sesiones de la Comisión en términos de la presente ley;
- II. Remitir cuando menos con cuarenta y ocho horas de anticipación a la sesión el orden del día correspondiente, así como los documentos de los temas a tratar;
- III. Levantar el acta de la sesión; y
- IV. Las demás que le asigne la presente ley demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO III

DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Artículo 16.- Para el desarrollo eficiente de las operaciones inmobiliarias la presente



ley faculta a los Profesionales Inmobiliarios a contar con el apoyo de personal, mismo que podrá ser de tipo:

I.- Administrativo: Quienes con su actividad complementan las operaciones inmobiliarias, pero no tienen trato directo con el intermediado y desarrollan labores como auxiliar de oficina, contable, recepción, entre otros.

II.- Inmobiliario: Quienes actúan en nombre del Profesional Inmobiliario, aunque no están facultados para representarlo legalmente o tomar decisiones, al no estar inscritos en el padrón. Previa autorización del Asesor pueden desarrollar labores en su apoyo como informadores, visitantes, enseñanza de inmuebles, entre otros.

III.- Profesional: Quienes a petición del Asesor Inmobiliario pueden desarrollar labores complementarias como emitir opiniones técnicas sobre la operación o bien inmueble y/o desarrollar trabajos profesionales como arquitectura, ingeniería, entre otros.

Artículo 17.- Son derechos de los Profesionales Inmobiliarios:

- I. Recibir la justa compensación por su trabajo y conocimientos sobre la materia;
- II. Recibir cursos de capacitación y actualización en cualquiera de sus especialidades; y
- III. Los que establezcan la presente ley y demás disposiciones jurídicas aplicables

Artículo 18.- Los Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Haber tramitado ante la Comisión su inscripción en el Registro;
- II.- Revalidar su acreditación con la periodicidad que se prevenga, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad que los datos corresponden a aquéllos que dieron su origen;
- III.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de servicios Inmobiliarios;
- IV.- Dar aviso por escrito a la Comisión, de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia inmobiliaria otorgada;
- V.- Cumplir con el Código de Comportamiento Ético de los Profesionales Inmobiliarios



del Estado de Tamaulipas;

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 los servicios inmobiliarios en que intervengan;

VII.- Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en los servicios Inmobiliarios en las que los apoyen;

VIII.- Contar con un expediente inmobiliario por cada bien inmueble que deberá contener entre otros, los antecedentes registrales, certificado de libertad de gravamen y el registro de folio electrónico que expide el Instituto.

IX.- Las demás que establezcan esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 19.- Los Profesionales Inmobiliarios podrán ser asistidos por Asesores Inmobiliarios. El profesional inmobiliario será el responsable de los servicios inmobiliarios que realicen los Asesores que para él colaboren.

Artículo 20.- Los Profesionales Inmobiliarios deberán acreditar estar certificados para el desempeño de sus funciones mediante cédula profesional que lo acredite como Técnico Superior Universitario en Comercialización Inmobiliaria o carrera afín, constancia o certificación emitida por institución educativa y/o acreditar la experiencia en servicios inmobiliarios.

Artículo 21.- La retribución por los servicios prestados de los Profesionales Inmobiliarios se calculará en base a un porcentaje sobre el monto final del arrendamiento o compra-venta o sobre el ingreso en caso de administración, salvo acuerdo expreso entre el Profesional inmobiliario y el intermediado en materia de sobreprecio acordado sobre un bien inmueble en particular. La violación a esta disposición será sancionada con la revocación de la licencia y registro

CAPÍTULO IV

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INTERMEDIADOS



Artículo 22.- Los intermediados tendrán derecho a recibir toda la información sobre la operación inmobiliaria por parte del Profesional Inmobiliario y estarán en libertad de consultar a cualquier especialista que los asesore sobre el bien inmueble. Antes de concluir la operación inmobiliaria, el intermediado deberá conocer las características y defectos del bien raíz, así como las facilidades o dificultades que pueden existir, las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar.

Artículo 23.- El intermediado deberá retribuir al Profesional Inmobiliario por sus servicios en los términos convenidos, cumpliendo estos los términos establecidos por las disposiciones fiscales vigentes.

CAPÍTULO V

DEL REGISTRO DE LOS AGENTES Y PROFESIONALES INMOBILIARIOS, SU INSCRIPCIÓN Y EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA INMOBILIARIA

Artículo 24.- Se crea el Registro de Profesionales Inmobiliarios con el objeto de generar y mantener actualizado el padrón del Registro y las licencias inmobiliarias correspondientes, mismo que dependerá de la Comisión.

Las Empresas, Asociaciones Inmobiliarias en el Estado, los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que presten servicios Inmobiliarios, deberán obtener el registro a que se refiere la presente ley.

Artículo 25.- El Instituto deberá contar con un Registro de las Empresas, Asociaciones Inmobiliarias en el Estado, y de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que presten servicios Inmobiliarios y garantizar que esté disponible para su consulta a través del portal de internet.

Artículo 26.- Para la inscripción en el Registro, las Empresas, Asociaciones Inmobiliarias en el Estado, los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que presten servicios Inmobiliarios, deberán presentar solicitud por escrito y cumplir con los siguientes



requisitos:

I.- Tratándose de personas físicas:

- a). Copia de identificación oficial vigente con fotografía; y el original para su cotejo y devolución inmediata;
- b).- Comprobante vigente de domicilio actualizado;
- c).- Acreditar su experiencia y conocimientos en servicios Inmobiliarios de acuerdo a esta ley;
- d).- Cumplir con los programas de capacitación y actualización a que se refiere la presente ley.
- e).- Presentar escrito en el que señale bajo protesta de decir verdad, no contar con antecedentes penales con la comisión de delitos graves o patrimoniales
- f).- Acreditar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes
- 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).- Comprometerse por escrito al cumplimiento de los programas de capacitación y actualización sobre operaciones inmobiliarias que desarrolle la Secretaría o 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 en el padrón

II.- Tratándose de personas morales:

- a).- Copia simple del acta constitutiva de la sociedad y el original para su cotejo y devolución inmediata.
- b).- Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal; y el original para su cotejo y devolución inmediata.
- c).- Copia certificada del poder notarial del representante legal; y el original para su cotejo y devolución inmediata.
- d).- Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio y, en su caso, de las sucursales.
- e).- Carta compromiso de los Asesores Inmobiliarios que prestan sus servicios a la empresa, obligándose a cumplir con los programas de capacitación y actualización que



señala la presente ley.

- f).- Registro del Profesional y los Agentes Inmobiliarios de la Persona Moral.
- 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).- Comprometerse por escrito al cumplimiento de los programas de capacitación y actualización sobre operaciones inmobiliarias que desarrolle la Secretaría o 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 en el padrón.
- i).- Acreditar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes.

III.- Tratándose de Asociaciones Inmobiliarias:

- a).- Copia simple de su documento constitutivo, estatuto de la asociación; y el original para su cotejo y devolución inmediata;
- b).- Copia de identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c).- Copia certificada del poder notarial del representante legal; y el original para su cotejo y devolución inmediata; y
- d).- Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales.

Artículo 27.- El Registro expedirá tres tipos de inscripciones: a las personas físicas las denominará como Agente Inmobiliario o Profesional Inmobiliario A, en el caso de las personas morales las denominará Agentes Inmobiliarios B, y en el caso de asociaciones se les denominará Asociaciones Inmobiliarias C.

Las personas físicas y las morales podrán ostentarse con tales denominaciones, quedando expresamente prohibido a cualquier persona que no cuente con la licencia expedida por la Secretaría anunciarse como tal.

Artículo 28.- El capítulo V de esta ley, establecerá el trámite y procedimiento a seguir



para la inscripción al Registro de personas físicas y personas morales, así como para la emisión de la Licencia Inmobiliaria que será expedida a través de la oficina Fiscal de cada localidad.

Artículo 29.- Para el caso de personas físicas, una vez otorgado el Registro, la Secretaría expedirá la Licencia Inmobiliaria correspondiente a través de la Oficina Fiscal de cada localidad. Sólo las personas físicas que cuenten con la Licencia Inmobiliaria emitida por la Secretaría podrán ostentarse como Agente y/o Profesional Inmobiliario.

Artículo 30.- Las personas morales deberán contar con Profesionales Inmobiliarios, como responsables de los negocios y operaciones en que intervengan, ambos tendrán la responsabilidad compartida en los servicios y operaciones inmobiliarias que realicen y serán sujetos a las sanciones previstas en el artículo 36 de la presente ley

CAPÍTULO VI

DE LOS PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS

Artículo 31.- Los Programas tendrán por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los Agentes y Profesionales Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de actividades en materia de servicios Inmobiliarios.

Artículo 32.- La Secretaria elaborará y ejecutará, con el apoyo de la representación estatal de la asociación o asociaciones de profesionales inmobiliarios, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias.



Artículo 33.- El Programa Básico contendrá aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

- I. Desarrollo Urbano;
- II. El régimen jurídico de la propiedad;
- III. El Registro público de propiedad;
- IV.- Trámites administrativos y Gestión Financiera;
- V.- Obligaciones fiscales relacionadas con servicios Inmobiliarios, transmisión y uso de la propiedad; y
- VI.- Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

Artículo 34.- El Programa de especialidades versará sobre la actualización y capacitación en las ramas que comprenden la prestación de servicios Inmobiliarios, señaladas en el artículo 3 de esta ley.

Artículo 35.- Las especificaciones de los programas, periodicidad, convocatorias y demás características serán establecidas por la comisión.

CAPÍTULO VII

DEL PROCEDIMIENTO, SANCIONES y RECURSOS

Artículo 36.- El incumplimiento de las disposiciones previstas en la presente ley dará lugar a las siguientes sanciones:

- I.- Amonestación;
- II.- Apercibimiento;
- III.- Multa de cien hasta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización
- IV.- Suspensión temporal de la licencia Inmobiliaria respectiva e inscripción en el Registro en su caso, hasta por un año; o



V.- Cancelación definitiva de la licencia inmobiliaria.

Las sanciones previstas en este artículo serán aplicables independientemente de la responsabilidad penal, civil y/o mercantil a que haya lugar

Artículo 37.- Se impondrá multa de cien hasta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización a toda persona física o moral que se ostente como Agente o Profesional Inmobiliario y que realice operaciones inmobiliarias sin contar con licencia oficial expedida por la Secretaría, previo análisis particular y teniendo en cuenta las circunstancias contenidas en el artículo 36 de esta ley, de incurrir por segunda ocasión en el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, se iniciará acción legal.

(Última reforma POE Anexo al No. 152 21-Dic-2016)

La Secretaría revocará licencia a todo agente que retenga información o cantidad de dinero de las partes o utilice con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia. La misma disposición aplicará, previa notificación de la Secretaría, para los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial.

Artículo 38.- Para el procedimiento de aplicación de las sanciones que establece la presente ley, se acatará lo previsto en este capítulo.

Artículo 39.- Al imponer una sanción, la Comisión 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; y
- IV. La reincidencia del infractor.



Las sanciones se aplicarán según las circunstancias del caso.

Artículo 40.- Los agentes inmobiliarios que sean sancionados con la revocación de la licencia y con la cancelación de su registro, podrán solicitar nuevamente su licencia y su reingreso al mismo transcurridos tres años a partir de la fecha de la cancelación.

Artículo 41.- Se harán acreedores a las sanciones previstas en el artículo 36 de la presente ley, a quienes incurran en los siguientes actos u omisiones:

I.- A quienes se ostenten como Agentes o Profesionales Inmobiliarios y presten servicios sin contar con el registro y licencia correspondiente, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción III de la presente ley;

II.- Los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que hubieren sido condenados por delito de carácter patrimonial o grave relacionado con los servicios inmobiliarios, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción IV de la presente ley;

III.- Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción III de la presente ley;

IV.- Vender o prometer en venta inmuebles en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte del propietario, así como iniciar la promoción de los mismos sin la previa integración y revisión de la documentación legal correspondiente, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción III de la presente ley.

V.- A los Profesionales Inmobiliarios que retengan indebidamente cualquier documento de las partes o los utilicen para otros fines distintos a los servicios inmobiliarios, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción I de la presente ley;

VI.- A los Profesionales y Agentes Inmobiliarios que en la prestación de sus servicios, afecten intencionalmente los intereses de los usuarios, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción IV de la presente ley;

VII.- Ante el incumplimiento de las obligaciones previstas en las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX del artículo 18 de esta ley, se les aplicará la sanción prevista en el artículo



36 fracción I de la presente ley; y

VIII.- A los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que remitan información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que intervengan, independientemente de las sanciones civiles o penales a que diera lugar, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción IV de la presente ley.

Artículo 42.- Los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la suspensión temporal de la Licencia no podrán solicitarla de nueva cuenta, hasta que transcurra el término de un año, contado a partir de la aplicación de la sanción respectiva.

Artículo 43.- Los Profesionales Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la cancelación de la Licencia no podrán solicitarla de nueva cuenta, hasta que transcurra el término de tres años, contado a partir de la aplicación de la sanción respectiva.

Artículo 44.- La sanción consistente en multa que imponga la Comisión, se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas, mediante el procedimiento administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado.

Los recursos económicos que se obtengan por concepto de aplicación de multas, se destinarán a los programas de capacitación y actualización de los servicios inmobiliarios.

Artículo 45.- Contra los actos o resoluciones emitidas por la Comisión, procederá el recurso de revisión e indistintamente el juicio de nulidad.

El recurso de revisión tendrá por objeto confirmar, modificar, revocar o anular el acto o resolución recurrida.

Para los efectos del presente artículo, se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

Artículo 46.- En el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas se publicarán, para que



sea de público conocimiento, las infracciones y sanciones que sean cometidas por los agentes Inmobiliarios inscritos en el Registro.

Artículo 47.- 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. El recurso de revisión tendrá por objeto que la Secretaría confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

Artículo 48.- 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 49.- 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 sí lo hubiere; así como el lugar que señale para oír y recibir notificaciones y documentos, y el nombre de la persona autorizado para oír 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 50.- 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 51.- La Secretaría prevendrá por escrito a los interesados que no cumplan con alguno de los requisitos o no presenten los documentos señalados en los dos artículos anteriores.

Para subsanar la irregularidad se dará de plazo tres días hábiles siguientes a la notificación personal. 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 hacerla, se tendrá por no interpuesto.

Artículo 52.- Una vez aceptado el Recurso la Secretaría tendrá un plazo de tres días hábiles para informar al o a las personas interesados sobre la admisión, prevención o desechamiento del mismo, notificando personalmente.

Si se admite el recurso a trámite se concederá un término de diez días para la etapa probatoria. Concluido este periodo, se abrirá uno para alegatos por el término de cinco días.

Artículo 53.- 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;

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 54.- 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;

II. Falte el objeto o materia del acto; o

III. No se probare la existencia del acto impugnado.

Artículo 55.- La resolución al recurso deberá ser emitido por la Secretaría dentro los quince días hábiles siguientes a que concluya el periodo de alegatos.

Artículo 56.- Toda resolución se fundará en derecho y deberá examinar todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la Secretaría la facultad de invocar hechos notorios; 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 57. 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;
- 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 58.- Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión no cabe ningún otro recurso.

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- El Poder Ejecutivo del Estado expedirá el Reglamento de esta ley a más tardar a los 120 días posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto y se publicará en el Periódico Oficial del Estado.