000857

CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
RECIBIDO
24 NOV 2026
PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA

I. INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.
PRESENTE.

La suscrita Diputada integrante de la presente Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, **MERCEDES DEL CARMEN GUILLÉN VICENTE**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 93 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, someto a la consideración de esta Soberanía la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, DE LA LEY DE HACIENDA PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS Y DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, EN MATERIA DE REGULARIZACIÓN Y TRANSMISIÓN ACCESIBLE DE VIVIENDA HABITUAL FAMILIAR**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Planteamiento del problema y realidad social en Tamaulipas

En el Estado de Tamaulipas, miles de familias enfrentan una barrera económica y administrativa al momento de fallecer una madre o un padre y pretender regularizar la vivienda habitual en la que habitó la familia. Aun cuando la legislación civil reconoce expresamente la vocación hereditaria preferente de los hijos, descendientes en línea recta y cónyuge, en la práctica fiscal, registral y notarial los costos asociados al impuesto por adquisición de inmuebles, derechos de inscripción, avalúos y honorarios resultan desproporcionados frente al valor social del patrimonio familiar.

2. Rezago en la regularización patrimonial y desorden registral

La onerosidad de los trámites de adjudicación y escrituración ha provocado un severo rezago en la regularización de la vivienda modesta y media en la entidad. Muestra de ello es la situación que enfrentan municipios como Altamira, donde se estima que alrededor de 20,000 viviendas pequeñas permanecen sin regularizar. Cuando las familias carecen de recursos para concluir la adjudicación hereditaria, los inmuebles permanecen intestados o sin inscripción actualizada en el Registro Público de la Propiedad, generando inseguridad jurídica, conflictos sucesorios posteriores y desactualización en los padrones catastrales.

3. Desincentivo al testamento y recurso a actos anticipados en vida

Asimismo, ante el temor al costo y a la duración de los trámites sucesorios posteriores, numerosas familias optan por celebrar actos traslativos anticipados en vida —tales como donaciones con reserva de usufructo—, desplazando el uso ordinario del testamento pese a las campañas institucionales permanentes para promover su otorgamiento. Si bien el otorgamiento del testamento cuenta con facilidades temporales, el verdadero cuello de botella económico ocurre en la etapa de adjudicación y titulación del inmueble a favor de los herederos.

4. Enaltecer el patrimonio familiar no especulativo: cuatro ejes coordinados

La vivienda habitual familiar no constituye una operación comercial especulativa ni un enriquecimiento extraordinario ajeno al núcleo familiar, sino el testimonio del esfuerzo patrimonial de los padres que construyeron un hogar. Por ello, el beneficio propuesto se acota con responsabilidad social a viviendas habituales de hasta 20,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), protegiendo a las familias trabajadoras y de clase media sin afectar la recaudación proveniente de operaciones inmobiliarias comerciales o suntuarias.

En estricto respeto a la técnica legislativa y considerando que la normativa procesal civil se encuentra sujeta a régimen de vacatio legis hasta el día

31, la presente iniciativa incide exclusivamente sobre el marco hacendario municipal, hacendario-registral estatal, notarial y civil sustantivo:
a) Fiscal municipal (ISAI): Adicionar un párrafo final al artículo 124 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, a fin de blindar la exención en el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles cuando la transmisión derive de sucesión testamentaria o legítima de la vivienda habitual en favor de descendientes en línea recta o cónyuge, hasta por 20,000 veces el valor diario de la UMA (tributando únicamente sobre el excedente en caso de rebasar dicho umbral).
b) Registral estatal (Ley de Hacienda): Adicionar un párrafo segundo al artículo 15 y adicionar una fracción conducente al artículo relativo a los derechos por servicios del Registro Público de la Propiedad de la Ley de Hacienda para el Estado de Tamaulipas, estableciendo una tarifa preferencial del 25 por ciento con tope máximo de 20 UMAs en la inscripción de adjudicaciones hereditarias de vivienda habitual.
c) Arancel notarial preferencial (Ley del Notariado): Reformar el artículo 34 y adicionar un artículo 34 Bis a la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, estableciendo un tabulador o arancel máximo preferencial para los trámites sucesorios y de adjudicación de vivienda habitual familiar, fortaleciendo la sede notarial impulsada hace más de una década.
d) Civil sustantivo (Código Civil): Adicionar un párrafo segundo al artículo 2817 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, consagrando expresamente la tutela preferente de la vivienda habitual familiar en la partición y adjudicación hereditaria a favor de hijos, descendientes en línea recta y cónyuge sin controversia.

PROYECTO DE DECRETO

LA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 58, FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y

FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

D E C R E T O

ARTÍCULO PRIMERO. Se adiciona un párrafo final al artículo 124 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 124.- ... [Texto vigente de los párrafos anteriores]

Tratándose de la adquisición de propiedad de bienes inmuebles derivada de sucesión testamentaria o legítima en favor de descendientes en línea recta o cónyuge, el impuesto a que se refiere este Capítulo quedará exento respecto de la vivienda habitual del autor de la sucesión, hasta por un valor equivalente a 20,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), siempre que se acredite el carácter de vivienda habitual y el parentesco conforme a las disposiciones aplicables. En caso de que el valor del inmueble exceda dicho límite, el impuesto se causará únicamente sobre el excedente.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se adiciona un párrafo segundo al artículo 15 y se adiciona una fracción conducente al artículo relativo a los Derechos por Servicios del Registro Público de la Propiedad [verificar numeral vigente del capítulo de Derechos Registrales] de la Ley de Hacienda para el Estado de Tamaulipas, para quedar como siguen:

ARTÍCULO 15.- ...

En las transmisiones por herencia o legado de vivienda habitual en favor de cónyuge o descendientes en línea recta, se aplicarán las reducciones y topes preferenciales previstos en esta Ley para su inscripción registral.

ARTÍCULO [Derechos del Registro Público de la Propiedad].- ...
I. a ... [Fracciones vigentes]
[Fracción adicionada].- Por la inscripción de escrituras o resoluciones de adjudicación hereditaria de vivienda habitual a favor de descendientes en línea recta o cónyuge, ya sea por sucesión testamentaria o legítima, se cubrirá una tarifa preferencial equivalente al 25 por ciento del derecho ordinario, sin que pueda exceder de 20 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), hasta por el límite de valor de vivienda habitual previsto en el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO TERCERO. Se reforma el artículo 34 y se adiciona un artículo 34 Bis a la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, para quedar como siguen:

ARTÍCULO 34.- Las personas titulares de las notarías públicas percibirán por el ejercicio de sus funciones los honorarios que convengan con las partes, salvo en los casos en que esta Ley establezca expresamente la sujeción a un tabulador o arancel máximo preferencial de interés social.

ARTÍCULO 34 Bis.- Para los actos y trámites notariales relativos a sucesiones testamentarias o legítimas y a la correspondiente adjudicación de vivienda habitual a favor de descendientes en línea recta o cónyuge, dentro del parámetro de hasta 20,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), las personas titulares de las notarías públicas deberán sujetarse a un tabulador o

arancel máximo preferencial expedido y actualizado por el Ejecutivo del Estado en coordinación con el Colegio de Notarios del Estado, con el objeto de garantizar costos previsibles, transparentes y accesibles en la regularización del patrimonio familiar.

ARTÍCULO CUARTO. Se adiciona un párrafo segundo al artículo 2817 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2817.- ...

Cuando el caudal hereditario comprenda la vivienda habitual del autor de la sucesión y exista conformidad entre los herederos reconocidos o declarados en línea recta o cónyuge sin controversia, la partición y adjudicación privilegiará la tutela del patrimonio familiar no especulativo, el reconocimiento al esfuerzo patrimonial de los ascendientes, la celeridad del trámite y la reducción de cargas formales innecesarias en los términos previstos por la ley.

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

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Los ayuntamientos del Estado de Tamaulipas realizarán las adecuaciones administrativas o reglamentarias correspondientes en el ámbito de su competencia para la debida aplicación de la adición al artículo 124 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO TERCERO.- El Ejecutivo del Estado, a través de las instancias competentes y en coordinación con el Colegio de Notarios del Estado de Tamaulipas, expedirá y publicará el tabulador arancelario preferencial a que se refiere el artículo 34 Bis de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

ARTÍCULO CUARTO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

ATENTAMENTE

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 23 de Noviembre de 2026.

DIPUTADA MERCEDES DEL CARMEN GUILLÉN VICENTE