

 <p>PODER LEGISLATIVO DE QUERÉTARO OFICIALÍA DE PARTES</p> <p>08 JUN. 2016</p> <p>HORA: 13:03</p> <p>ANEXOS:</p>
--

Santiago de Querétaro, Qro., a 07 de junio de 2016.

Asunto: Se Presenta Iniciativa

~~LVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO~~

PRESENTE

Lic. Eric Salas González, diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional ante la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro; y satisfaciendo los requisitos exigidos al efecto por los artículos 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a consideración del Pleno de esta Honorable Representación popular la **“Iniciativa de Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos Mediante su Titulación del Estado de Querétaro”**, conforme a lo siguiente:

I. FUNDAMENTACIÓN

La constituyen los artículos 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro, por cuanto ve a la facultad ciudadana para iniciar el proceso legislativo; así como el numeral 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro.

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Que en la creación, adecuación y actualización de leyes intervienen factores de diversa índole, siempre bajo una evolución y dinámica constante, que debe atender a las condiciones sociales, culturales y políticas actuales que demande nuestro Estado.
2. Que uno de los objetivos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es lograr la regularización de la tenencia de la tierra, como fundamento indispensable para el libre ejercicio del derecho de propiedad.
3. Que en el Estado existe gran cantidad de predios urbanos y semiurbanos, sobre todo en algunas de las cabeceras municipales, que por diversas razones jurídicas o de hecho, hacen imposible o gravoso que sus poseedores puedan obtener el título que ampare la propiedad del inmueble.
4. Que los actuales Legisladores durante la campaña electoral y durante el constante acercamiento que se tiene con la ciudadanía para el cumplimiento de la representación que nos fuere otorgada, nos encontramos con gran demanda para regularizar la propiedad urbana y semiurbana, con las facilidades que en otro momento se otorgaron

- mediante leyes similares a la que se propone, por personas que se encuentran imposibilitadas para acceder a la titulación de sus predios.
5. Que con la finalidad de enfrentar y solucionar los problemas que se derivan de la incertidumbre e inseguridad jurídica en que se encuentran muchos de los predios que se ubican en el territorio estatal, principalmente en los municipios serranos, donde sus poseedores y propietarios por diversas razones jurídicas, de hecho e incluso de carácter económico, no tienen la seguridad jurídica sobre su patrimonio, al carecer de un título de propiedad que les reconozca legalmente sus derechos.
 6. Que en diversas fecha esta Legislatura ha emitido leyes para regularizar mediante su titulación los predios urbanos y semiurbanos en el Estado, vigentes por un tiempo determinado con resultados muy positivos pero insuficientes para atender a la totalidad de las personas que, en justicia, requieren de un procedimiento especial para el efecto y que se desarrolla en los ámbitos administrativo y judicial consecutivamente.
 7. Que durante la vigencia de las leyes anteriores y similares a la presente se tramitaron un gran número de procedimientos de regularización de los cuales fueron cancelados un número mínimo de los mismos por oposición de terceros, fallecimiento del promovente o por falta de requisitos, evidenciando con ello que se trata de un procedimiento seguro que atiende un problema real cuyos efectos son muy nocivos para las familias que habitan las viviendas involucradas y, por tanto su solución es de interés social y para beneficio de la comunidad.
 8. Que en el año 2013, concluyó la vigencia de la última de las leyes mencionadas, finalizando el programa emprendido por el Poder Ejecutivo del Estado, que brindó a los interesados un instrumento jurídico que permitiera regularizar la propiedad que durante muchos años sólo habían detentado por la vía de la posesión continúa, pública y pacífica.
 9. Que la presente Ley simplificará los trámites a realizar, reducirá en gran medida los costos que debe erogar el beneficiario; igualmente, otorgará facilidades para que la autoridad administrativa impulse, oriente y vigile el procedimiento respectivo. Siendo que para la presente iniciativa se perfecciona el instrumento al concentrar en una sola ventanilla, la dependencia encargada del programa, la presentación de las solicitudes con las que se inicia el procedimiento, para que sea una gestión interna entre autoridades mediante la que se recaben las constancias y certificaciones necesarias para la integración de los correspondientes expedientes y con ello simplificar el procedimiento y dar mayor certeza respecto de la validez de la documentación recabada.
 10. Que la Iniciativa de Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos Mediante su Titulación del Estado de Querétaro es un ordenamiento garante del respeto a la propiedad del gobernado en los casos que la misma refiere, señalando reglas, procedimientos y requisitos, de manera clara y sencilla, además de coadyuvar al bienestar social de la ciudadanía que se encuentre en los supuestos jurídicos que contempla.

III. TEXTO DE LEY PROPUESTO.

Por lo expuesto, someto al examen de la Representación del pueblo de Querétaro, depositada en esta LVIII Legislatura del Estado, la iniciativa de Ley que formulo para quedar en los siguientes términos:

“Iniciativa de Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos Mediante su Titulación del Estado de Querétaro”

ÚNICO.- Se crea la Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos Mediante su Titulación del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 1. La presente Ley es de orden público e interés social; tiene por objeto establecer un procedimiento administrativo y judicial especial para la regularización de la titulación de la propiedad de predios urbanos y semiurbanos en el Estado de Querétaro mediante la prescripción adquisitiva.

ARTÍCULO 2. Son objeto de la presente Ley, los predios urbanos y semiurbanos cuyo valor de avalúo catastral no exceda de doce mil veces el factor de cálculo vigente en el Estado y que sean reclamados por quienes no tengan registrado predio alguno a su favor.
(12300 X \$72.50 = \$891,750.00)

ARTÍCULO 3. Para los efectos de esta Ley, se consideran:

- I. Predios urbanos los bienes inmuebles comprendidos dentro del perímetro urbano de un centro de población, que cuenten por lo menos con dos servicios urbanos, con edificaciones destinadas a casa habitación y que no pertenezcan a ningún ejido;
- II. Predios semiurbanos, los bienes inmuebles que se encuentren comprendidos entre la zona urbana y la rural, que cuenten por lo menos con un servicio público, con edificaciones destinadas a casa habitación y no pertenezcan a ningún ejido.

ARTÍCULO 4. Durante el tiempo de vigencia de la presente Ley, y para efectos de los programas de regularización que de la misma se deriven, quedan suspendidas todas aquellas disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles ambos del Estado de Querétaro, que se opongan a ella, sólo por cuanto ve al objeto del presente ordenamiento legal, recobrando su vigencia al finalizar la de la presente.

ARTÍCULO 5. En materia de procedimiento y respecto de notificaciones, caducidad, términos y valoración de pruebas, se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

ARTÍCULO 6. La persona que, posea a título de dueño y mediante el transcurso del tiempo, bajo las condiciones establecidas en el Código Civil del Estado de Querétaro y las de la presente ley, y pretenda que le sea reconocida la propiedad de un bien inmueble, por conducto de la Secretaría de Gobierno en los términos del programa respectivo, podrá acudir ante el juez de primera instancia civil, juez mixto de primera instancia o juez municipal, según corresponda, para demostrar que cumple con las condiciones exigidas para la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, demostrar su posesión en los términos de la presente Ley y adquirir por vía de prescripción la propiedad; aún cuando exista el registro a favor de persona distinta.

ARTÍCULO 7. El procedimiento para regularizar la titulación de la propiedad de predios urbanos y semiurbanos en el Estado, deberá considerar lo siguiente:

- I. Los predios que no tengan acceso directo a una vía pública, tendrán que tramitar, con posterioridad a su regularización, la constitución de la servidumbre legal de paso que les proporcione dicho acceso;
- II. En el caso de predios ubicados en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio:
 - a. Las medidas y colindancias de las áreas de uso privativo se apejarán a las establecidas en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, su reglamento y memoria descriptiva;
 - b. Se respetará el indiviso correspondiente señalado en los documentos mencionado;
- III. No serán susceptibles de regularización:
 - a) Los predios que por su naturaleza son imprescriptibles;
 - b) Los predios que sean reclamados por promoventes que cuenten con un predio registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - c) Las áreas consideradas como de uso común, en el caso de predios ubicados en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio;
 - d) Las edificaciones que se encuentren superpuestas a otras que no se encuentren en posesión del promovente o no sean objeto de la regularización, salvo que sean unidades privativas de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio vertical o mixto;
 - e) Los predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular;
 - f) Los predios que tengan un gravamen o crédito vigente a su favor.
 - g) Los predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular;
 - h) Los predios que se encuentren sujetos a algún procedimiento contencioso;
 - i) Los predios que sean del dominio del poder público de la Federación, el Estado o los Municipios;
 - j) Las edificaciones que se encuentren superpuestas a otras que no se encuentren en posesión del promovente o no sean objeto de la

- regularización, salvo que sean unidades privativas de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio vertical o mixto;
- IV. Sólo podrán acceder a los beneficios de la presente Ley, quienes no tengan registrado predio alguno a su favor;
 - V. Aquellas personas que posean dos o más predios sin título de propiedad, sólo podrán tramitar la titulación de uno de ellos, salvo que los predios formen en su interior una sola finca, aunque tengan dos o más entradas o números o letras;
 - VI. En caso de que se pretenda regularizar sólo una fracción del predio origen, se deberá presentar Proyecto de Subdivisión;
 - VII. En caso de que el predio a regularizar se componga de dos antecedentes registrales diferentes, se deberá presentar proyecto de fusión;
 - VIII. Cuando el predio a regularizar se haya adquirido de instituciones gubernamentales promotoras de vivienda o a través de ellas, el promovente deberá acreditar haber liquidado los adeudos existentes con la institución que corresponda, sin perjuicio de que dichas instituciones sean notificadas en los términos de la presente Ley.

ARTÍCULO 8. La aplicación de la presente ley corresponde al Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Gobierno; para lo anterior:

- I. Emitirá los programas de regularización de la titulación de la propiedad de predios urbanos y semiurbanos en el Estado de Querétaro o el Municipio que corresponda. Podrán ser generales para el Estado o el Municipio que corresponda o específicos para una región o comunidad según lo determine la autoridad emisora;
- II. Publicará los programas de regularización en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en por lo menos un periódico de circulación local;
- III. Recibirá las solicitudes de los interesados, acompañados de los documentos que en el presente y en los programas se establezcan para el efecto;
- IV. Publicará en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado y en los estrados de las presidencias municipales que corresponda, con el fin de poner en conocimiento de la ciudadanía el trámite iniciado y de que los interesados puedan hacer valer lo que a su derecho convenga, lo siguiente:
 - a. Los datos del promovente;
 - b. Los datos del inmueble y su localización;
 - c. En caso de ya estar registrado el nombre de la persona a favor de quien lo esté;
- V. Presentará, ante el juez de primera instancia civil, juez mixto de primera instancia o juez municipal, que para el efecto designen el Tribunal Superior de Justicia, aquellas solicitudes que hayan sido debidamente requisitadas a efecto de que se lleve a cabo el procedimiento que resuelva sobre la prescripción.

- ARTÍCULO 9.** El procedimiento de regularización iniciará con la solicitud que mediante escrito presentará el promovente ante la dependencia encargada del programa, que señale los datos y anexe los documentos siguientes:
- I. Nombre, domicilio y Clave Única de Registro de Población (CURP) del promovente;
 - II. Identificación oficial;
 - III. Ubicación, medidas, colindancias, colindantes y superficie del predio que se pretende regularizar, pudiendo acompañar documentos públicos expedidos por la autoridad competente para acreditarlo;
 - IV. En su caso, datos registrales del predio;
 - V. Clave catastral del predio;
 - VI. Croquis de localización en el que se señale nombre de las calles entre las que se ubica el predio a prescribir;
 - VII. Forma en que se adquirió el predio a prescribir;
 - VIII. Solicitud dirigida al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y que se hará llegar al mismo, para que sean emitidos:
 - a. Certificado de No propiedad, a favor del promovente;
 - b. La no inscripción del bien que pretende regularizar o en caso de que exista, certificado en tal sentido;
 - c. Certificado de inscripción del plano del asentamiento donde se ubica el predio a regularizar;
 - IX. Solicitud dirigida a la oficina de Catastro correspondiente, para que realice y emita lo siguiente:
 - a. El empadronamiento catastral del inmueble o la certificación de la clave catastral del mismo;
 - b. Los planos y avalúos que correspondan al predio de que se trate;
 - X. Solicitud dirigida al Secretario del Ayuntamiento del Municipio que corresponda a la ubicación del predio a regularizar a efecto de que sean emitidas constancias que permitan acreditar lo siguiente:
 - a. El vecindamiento del promovente, en relación con el bien inmueble que se pretende regularizar;
 - b. La posesión que detenta en los términos señalados por el Título Séptimo del Libro Segundo del Código Civil del Estado de Querétaro;
 - c. La constancia de viabilidad o factibilidad de la regularización del inmueble que emita la autoridad municipal, con base en el Plan de Desarrollo Urbano que corresponda;
 - XI. Recibo de pago de los derechos que correspondan para la emisión de los documentos mencionados en las fracciones que anteceden;
 - XII. Documentos que acrediten la posesión, aún cuando el bien inmueble se encuentre registrado a favor de otra persona. Incluyendo un comprobante de pago de los servicios de agua y energía eléctrica, por cada año, de los últimos cinco años del predio a regularizar;
 - XIII. De ser posible, comprobantes de pago del impuesto predial del inmueble;
 - XIV. Formato que elaborará la dependencia encargada del programa, debidamente cumplimentado con la información que se requiera y firmado por el promovente, mediante el cual se realizará la promoción ante la autoridad judicial correspondiente para ejercer la acción de prescripción

- correspondiente; misma que será ratificado por el firmante, en su momento ante la autoridad que conozca;
- XV. La firma autógrafa del promovente, quien en caso de no saber firmar, estampará su huella digital.

ARTÍCULO 10. La dependencia encargada del programa hará llegar las solicitudes y comprobantes de pago que se señalan en las fracciones VII, VIII y IX del artículo que antecede, a efecto de que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la oficina de Catastro y el Secretario del Ayuntamiento, correspondientes al lugar en donde se encuentra el predio a regularizar, emitan las certificaciones o constancias que procedan; mismas que serán remitidas a aquella para la integración del expediente correspondiente.

En el supuesto de que no exista coincidencia entre la ubicación, medidas y colindancias o alguno de los datos referidos por el promovente y las registradas en las oficinas de Catastro o del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se dará vista al promovente, para que dentro de cinco días hábiles siguientes al de su notificación, manifieste lo que a su interés convenga.

ARTÍCULO 11. La dependencia encargada del programa, una vez recibidas las constancias y certificaciones a que hace referencia el artículo que antecede, integrará el expediente correspondiente a cada promovente y lo presentará ante el juez que conocerá del procedimiento a efecto de iniciar el juicio a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

ARTÍCULO 12. El juez que conozca del procedimiento, citará al promovente a efecto de ratificar su promoción y ordenará la notificación de los vecinos más cercanos del inmueble que se pretende regularizar, así como la publicación de un edicto en un periódico de mayor circulación en el Estado, a efecto de que tengan conocimiento posibles interesados y hagan valer lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 13. El juez que conozca de las solicitudes hechas en los términos de la presente Ley, buscará asegurarse por los medios a su alcance sobre el valor del contenido de las afirmaciones del promovente, vigilará que el trámite sea lo más expedito posible, mismo que no excederá del plazo de ocho meses para su substanciación; en caso de que la autoridad exceda el plazo en cita, el interesado podrá hacer lo que a su derecho convenga.

En caso de considerarlo necesario, podrá citar a la autoridad municipal, al ministerio público y al encargado correspondiente del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que correspondan, para que presenten los documentos que les señale o para que manifiesten lo que estimen pertinente.

ARTÍCULO 14. Satisfechas las formalidades y los requisitos previstos en la presente Ley, el juez estudiará las solicitudes y dictará la resolución conducente, misma que deberá contener los datos de identificación del predio a

regularizar y la referencia de las constancias procesales por las que se dio publicidad al procedimiento, para que los interesados lo conocieran.

El juez que conozca de las solicitudes hechas en los términos de la presente Ley, vigilará que el trámite sea lo más expedito posible, mismo que no excederá del plazo de ocho meses para su substanciación; en caso de que la autoridad exceda el plazo en cita, el interesado podrá hacer lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 15. La resolución judicial que determine la regularización, se tendrá como título de propiedad y de inmediato ordenará su inscripción en la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

Asimismo, se correrá traslado a la oficina de Catastro que corresponda a efecto de que proceda a actualizar sus registros para el debido ordenamiento y el pago de los impuestos que correspondan.

La resolución judicial mencionada se notificará a la dependencia encargada del programa.

ARTÍCULO 16. Si durante el curso del procedimiento, hasta antes de que se dicte la resolución de fondo, se presentase alguna persona a alegar derechos sobre el predio objeto de la promoción, el procedimiento se tendrá por concluido sin ulterior recurso, quedando a salvo los derechos de los interesados para que acudan en la vía correspondiente a reclamarlos.

La persona que alegue algún derecho, deberá exhibir, para tal efecto, los documentos idóneos que acrediten el que pretende invocar.

ARTÍCULO 17. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, procederá a la inscripción de las resoluciones que le envíe el juez para ese efecto, en un plazo no mayor de veinte días hábiles, previo pago de los derechos aplicables que serán pagados por el promovente.

No será necesaria la protocolización de la declaratoria judicial dictada en los términos de la presente Ley.

ARTÍCULO 18. El procedimiento especial para predios urbanos y semiurbanos, no causará impuesto o derecho alguno de carácter estatal o municipal por motivos de la traslación de dominio, salvo los establecidos por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y por la Dirección de Catastro del Estado o de los municipios, en su caso, los cuales serán pagados por el promovente.

ARTÍCULO 19. Durante la vigencia de este cuerpo legal, queda prohibido el uso de los programas que el mismo señala, con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de ellos, deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente.

ARTÍCULO 20. Los servidores que en ejercicio de sus funciones soliciten o reciban gratificación o compensación por el cumplimiento de su servicio, serán

sancionados conforme a lo establecido en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Querétaro y en el Código Penal para el Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. La vigencia de la presente Ley iniciará al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y concluirá un año después de dicha fecha.

ARTÍCULO SEGUNDO. Las solicitudes que se encontraren pendientes de tramitación y resolución al concluir la vigencia de la presente Ley, serán tramitadas hasta su conclusión en los términos de la misma.

ATENTAMENTE

DIP. ERIC SALAS GONZALEZ

