

**Francisco Domínguez Servién**, Gobernador del Estado de Querétaro, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 18, fracción I de la Constitución Política del Estado de Querétaro, y

### **Considerando**

1. En el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se contiene el derecho fundamental de toda persona a acceder a un nivel de vida adecuado o digno; el que también se recoge en instrumentos internacionales de los que México es parte, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que en su artículo 12, da arreglo al derecho de toda persona al disfrute del más alto nivel posible de salud física y mental, y refiere que los Estados deben adoptar medidas para asegurar la plena efectividad de este derecho.
2. El derecho fundamental de acceso a un nivel de vida adecuado, es de manifestación diversa y está asociado con otros derechos fundamentales que comparten como propósito, garantizar a la persona humana, el poder alcanzar un determinado nivel de bienestar vital, en el que todas sus necesidades básicas se satisfagan, siendo el caso de la presente Iniciativa, el del derecho a la vivienda digna.
3. Uno de los objetivos de las reformas al 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, brindado con ello seguridad jurídica a los propietarios y poseedores del suelo mexicano.
4. En el Estado de Querétaro, sobre todo en algunas de las cabeceras municipales, todavía existe gran cantidad de predios urbanos y semiurbanos respecto de los cuales, por diversas razones como son falta de recursos económicos para ello, por no haber cubierto todas las formalidades que exige la ley, entre otras, no ha sido posible que los poseedores de tales predios, hayan podido obtener por otro medio, el título que ampare la propiedad del inmueble.
5. Los Ayuntamientos de diversos Municipios del Estado de Querétaro, han manifestado tener gran demanda para regularizar la propiedad urbana y semiurbana, con las mismas facilidades que en otro momento se otorgaron para la regularización de la propiedad rústica.
6. Según la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, existen miles de lotes sin regularizar en el Estado de Querétaro, principalmente en los municipios de Corregidora, Pedro Escobedo, Querétaro y San Juan del Río, debido a su alto crecimiento poblacional, lo que genera un deterioro en la calidad de vida de los habitantes, debido a que los Ayuntamientos no pueden proporcionar recursos para los servicios de los mismos.
7. En atención a lo anterior, debe crearse un trámite simplificado que procure reducir costos y otorgue las facilidades necesarias para que la autoridad administrativa impulse, oriente y vigile el procedimiento respectivo, de tal manera que redunde en certeza jurídica para el gobernado.
8. En esta tesitura, han resultado de gran beneficio social las leyes locales en esta materia expedidas con anterioridad. La última de ellas fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el 22 de junio de 2012, con vigencia a 2013, cuyo objeto fue la regularización de los predios urbanos y semiurbanos a

los poseedores de éstos, en concordancia y apoyo al Programa Estatal para Regularizar la Titulación de Predios Urbanos y Semiurbanos, instituido por el Poder Ejecutivo del Estado.

9. Por ello al haber terminado la vigencia de la Ley para regularizar predios urbanos y semiurbanos del Estado de Querétaro del 2012, concluyó el programa establecido por el titular del Ejecutivo del Estado, para otorgar a los gobernados interesados un instrumento jurídico que les permitiera regularizar la propiedad que durante muchos años detentaron, por la vía de la posesión.

10. Con este tipo de programas de regularización de predios, se benefició a la ciudadanía y se consolidó como un gran apoyo social, al otorgarles seguridad jurídica en su patrimonio; sin embargo, aún existen personas que, por diversas causas, no pudieron integrarse a los procedimientos de regularización, lo que hace necesario expedir nuevamente la Ley materia de esta Iniciativa.

11. Dicho cuerpo normativo habrá de garantizar el respeto a la propiedad del gobernado, estableciendo requisitos y reglas simplificadas, así como procedimientos ágiles, apegados a la normatividad aplicable, con eficiencia y honradez, que están orientados a obtener la regularización de predios urbanos y semiurbanos en el Estado, respecto de las solicitudes hechas por los beneficiarios del Programa.

12. La expedición de este instrumento legal, coadyuvará al bienestar social de las personas que se encuentren en los supuestos jurídicos en él expresados, al lograr la titulación del bien sobre el cual sólo detenten la posesión.

13. En el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021, se reconoce como Objetivo de Gobierno, el mejorar la calidad y condiciones de vida de los queretanos, promoviendo el ejercicio efectivo de los derechos sociales, la equidad de oportunidades, la inclusión y la cohesión social, con base en la Estrategia I.5 de Promoción de vivienda digna sustentable y ordenada para los segmentos de la población más desfavorecidos, teniendo como algunas Líneas de Acción: la de dignificar los espacios de la vivienda de las personas en situación de pobreza, y la de promover el ordenamiento territorial sustentable en la entidad, que incluya a los habitantes de las zonas rural y urbana.

14. Conforme al artículo 21 fracciones XXVIII, XXIX, XXXI, XXXV de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, corresponden a la Secretaría de Gobierno diversas atribuciones encaminadas a brindar certeza jurídica a los gobernados en sus bienes inmobiliarios, como lo son el nombramiento y remoción de quienes ejercen la función pública notarial, así como la regulación, control y vigilancia de la misma; el manejo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y del Archivo General de Notarías; la intervención en asuntos de naturaleza agraria; por lo que se estima que la Secretaría de Gobierno, por conducto de su Dirección y Consultiva, es la dependencia del Poder Ejecutivo, que cuenta con la competencia idónea para el ejercicio adecuado de las funciones relativas a regularizar la propiedad de predios urbanos y semiurbanos del Estado de Querétaro; aunado a que desde las anteriores leyes en la materia expedidas por esa Legislatura, tal competencia también se surtía a favor de la Secretaría de Gobierno.

Por lo expuesto, someto a consideración de esa H. Legislatura, la siguiente Iniciativa de:

## **LEY PARA REGULARIZAR PREDIOS URBANOS Y SEMIURBANOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO.**

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social; tiene por objeto establecer los supuestos y procedimiento a que debe ajustarse la regularización de la titulación de la propiedad de predios urbanos y semiurbanos ubicados en los Municipios del Estado de Querétaro, que cuenten con planos autorizados por las oficinas de Catastro del Estado o Municipios y se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 2. La aplicación de la presente Ley corresponderá durante la etapa administrativa a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, y en la etapa jurisdiccional al Tribunal Superior de Justicia del Estado de Querétaro.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Predio: Los predios urbanos y semiurbanos que en lo individual son objeto de la presente Ley y del Programa que al efecto se emita;

II. Predios urbanos: Los bienes inmuebles que se encuentren 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 ejidos; y

III. Predios semiurbanos: Los bienes inmuebles que se encuentren comprendidos entre la zona urbana y la rural, que no pertenezcan a ejidos, que cuenten con edificaciones destinadas a casa habitación y por lo menos con un servicio público.

Artículo 4. Para los efectos del procedimiento, objeto de la presente Ley:

I. Son susceptibles de regularización:

a) Los predios urbanos y semiurbanos cuyo valor de avalúo catastral no exceda de treinta y cinco veces el factor de cálculo, elevado al año.

b) Los predios urbanos o semiurbanos que no tengan acceso directo a una vía pública, sin embargo, tendrán que tramitar, con posterioridad a la regularización del predio, la constitución de la servidumbre legal de paso que les proporcione dicho acceso, ante la autoridad correspondiente.

c) En el caso de predios ubicados en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio; no serán susceptibles de regularización las áreas consideradas como de uso común; las medidas y colindancias de las áreas de uso privativo se apegarán a las establecidas en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, su reglamento y memoria descriptiva, respetando el indiviso correspondiente señalado en dichos documentos.

II. No serán susceptibles de regularización:

a) Las áreas consideradas como de uso común, en el caso de predios ubicados en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio; las medidas y colindancias de las áreas de uso privativo se apegarán a las establecidas en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, su reglamento y memoria descriptiva, respetando el indiviso correspondiente señalado en dichos documentos.

b) 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.

c) Los predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular.

d) Los predios que tengan algún gravamen.

Artículo 5. Sólo podrán acceder a los beneficios de la presente Ley, quienes no tengan registrado predio alguno a su favor.

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.

Artículo 6. Quien posea un predio urbano o semiurbano, por el tiempo y con las condiciones para prescribirlos conforme al Código Civil del Estado de Querétaro y no tenga título de propiedad, podrá demostrar su posesión en los términos de la presente Ley, para adquirir por vía de prescripción la propiedad; aún cuando exista el registro a favor de persona distinta.

Cuando el predio 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 7. Quienes se encuentren en el supuesto señalado en el artículo anterior, exclusivamente por conducto del programa materia de esta Ley, que emita el Gobernador del Estado, a través de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, podrán acudir ante el juez de primera instancia civil, juez mixto de primera instancia o juez menor, según corresponda, para demostrar que cumplen con las condiciones exigidas para la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles.

Artículo 8. Con base en el programa respectivo, a efecto de hacer del conocimiento del público, el trámite iniciado y de que los interesados puedan hacer valer lo que a su derecho convenga, la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, deberá mandar publicar por una sola ocasión en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado y en los estrados de las presidencias municipales que correspondan, lo siguiente:

- I. Los datos del promovente.
- II. Los datos del predio con su localización.

III. El nombre de la persona a favor de quien esté registrado el predio.

Artículo 9. Para dar inicio a la regularización de los predios urbanos y semiurbanos, el promovente presentará ante la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, una solicitud por escrito en la que señale los datos y anexe los siguientes documentos:

A) Datos del escrito:

I. Nombre y domicilio del promovente;

II. Ubicación, medidas, colindancias, superficie del predio;

III. Datos registrales del predio;

IV. Clave catastral del predio;

V. Croquis de localización en el que se señale nombre de las calles entre las que se ubica el predio a prescribir;

VI. Declaración, bajo protesta de decir verdad, en la que el promovente manifieste encontrarse en posesión a título de dueño, así como cual es la causa generadora de su posesión, y

VII. La firma autógrafa del promovente, quien en caso de no saber firmar, estampará su huella digital.

B) Documentación:

I. Identificación oficial vigente con fotografía y acta de nacimiento del promovente;

II. Documentos con los que acredite la causa generadora de la posesión, así como aquellos con los que demuestre el tiempo y las condiciones para la prescripción adquisitiva del inmueble;

III. Certificado de inscripción del plano del asentamiento donde se ubica el predio a regularizar, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos del artículo 1 de la presente Ley;

IV. Certificado de no propiedad a nombre del promovente, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

V. Constancia de viabilidad expedida por el Secretario del Ayuntamiento respectivo, en los términos del artículo 12 de la presente Ley;

VI. Empadronamiento catastral del predio o certificación de la clave catastral expedida por la oficina de Catastro del Estado o Municipio que corresponda;

VII. En su caso, el último comprobante de pago del impuesto predial del predio a regularizar;

VIII.- Comprobante del pago de los derechos fiscales por los servicios a que se refiere el artículo 26 de esta ley,

IX. En su caso, la documentación a que se refiere el artículo 6 segundo párrafo de esta Ley.

Los documentos a que se refiere el apartado B de este artículo, deberán presentarse en original y un tanto en copia simple, para su revisión, cotejo y posterior devolución al promovente; excepto los que marcan las fracciones II a VI, los cuales deberán presentarse únicamente en original.

Presentada la solicitud con los documentos antes referidos, la Dirección Jurídica y Consultiva, procederá a su análisis, y de considerarlo procedente requerirá al promovente para que dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes, subsane o cumplimente lo conducente, bajo el apercibimiento de que, en caso de ser omiso, se procederá conforme a lo establecido al artículo 25 fracción VI de la presente ley.

La Dirección Jurídica y Consultiva, a petición del promovente, podrá prudentemente ampliar el plazo del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior, cuando existan circunstancias razonables que lo justifiquen.

Artículo 10. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio expedirá, a solicitud del promovente, los documentos señalados en las fracciones III y IV del inciso B) del artículo anterior.

Para efectos de la solicitud del certificado de inscripción del plano del asentamiento donde se ubica el predio a regularizar, ésta se realizará mediante escrito dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el que el promovente señalará lo siguiente:

- I. Nombre y domicilio del promovente.
- II. Nombre de la calle, del fraccionamiento o de la colonia donde se ubica el predio.
- III. En su caso, el número oficial del predio.
- IV. Delegación o Municipio donde se ubica el predio.
- V. El escrito deberá tener la firma autógrafa del promovente, quien, en caso de no saber firmar, estampará su huella digital.

El certificado de inscripción del plano del asentamiento donde se ubica el predio a regularizar, señalará si se encuentra o no inscrito el plano; si lo está, contendrá los datos de inscripción correspondientes.

Para la expedición del certificado de inscripción del plano del asentamiento donde se ubica el predio a regularizar, los interesados pagarán directo al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por concepto de derechos, los establecidos en las leyes aplicables.

Artículo 11. Los encargados de las oficinas de Catastro del Estado o Municipios, serán los responsables de realizar los planos y avalúos que corresponda a cada solicitud de

regularización de predios urbanos y semiurbanos, mismos que serán remitidos a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, para su integración a los expedientes de los promoventes.

En el supuesto de que no exista coincidencia entre las medidas y colindancias referidas 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, requiriéndolo para que dentro de cinco días hábiles siguientes al de su notificación, manifieste lo que a su interés convenga.

Artículo 12. El Secretario del Ayuntamiento del municipio que corresponda, expedirá, a solicitud de los promoventes, la constancia de viabilidad, que contendrá la siguiente información:

I. El avicindamiento del promovente en relación con el bien inmueble que se pretende regularizar;

II. La posesión que detenta en los términos señalados por el Código Civil del Estado de Querétaro, y

III. La factibilidad de regularización del predio que se trate, con base en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano que corresponda y al dictamen que emita el área encargada del Desarrollo Urbano del Poder Ejecutivo del Estado, señalando los factores de riesgo que pudiera tener el predio objeto de la promoción, en función de las características del terreno donde se encuentra asentado.

Artículo 13. La autoridad judicial que conozca del procedimiento, ordenará la notificación de los vecinos más cercanos al inmueble que se pretende regularizar, así como la publicación, a costa del promovente, de un edicto en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, a efecto de que tengan conocimiento de ello posibles interesados y hagan valer lo que a su derecho convenga.

En caso de considerarlo necesario, se podrá citar a la autoridad municipal, al Ministerio Público y al encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que correspondan, para que manifiesten lo que estimen pertinente.

Artículo 14. En la promoción inicial, se expresarán las medidas y colindancias del predio que se pretenda regularizar, debiendo acompañar los documentos expedidos por la autoridad competente, sin perjuicio de que el propio juez sea quien los solicite; los documentos que acrediten el tiempo de posesión cuando el predio esté inscrito con el nombre de otra persona y los señalados en el artículo 9 de esta Ley.

Artículo 15. 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.

Artículo 16. 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.

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

Asimismo, la oficina de Catastro del Estado o del municipio, según la ubicación del inmueble, deberá actualizar sus registros para el debido ordenamiento y el pago de los impuestos que correspondan.

Artículo 17. 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 terminado, 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 con los que pretenda acreditarlo.

Artículo 18. El juez que conozca de las solicitudes hechas en los términos de la presente Ley, podrá ordenar que se corrobore por los medios a su alcance, sobre el valor del contenido de las afirmaciones del promovente, y 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 19. La resolución judicial dictada por el órgano jurisdiccional competente, deberá ser notificada a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, quien podrá solicitar la rectificación de la misma, de existir imprecisión en los datos aportados al procedimiento o se deba suplir algún error u omisión.

El término para solicitar la rectificación será de seis días hábiles, contados a partir del siguiente día al en que surta efectos la notificación.

Artículo 20. Los encargados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, procederán a la inscripción de las resoluciones que le envíe el juez para ese efecto, en un plazo no mayor de veinte días hábiles. Los cuales serán pagados por el promovente.

Artículo 21. Los servidores públicos 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 las leyes de la materia.

Artículo 22. Durante la vigencia de la presente Ley, queda prohibido el uso de los programas que la misma 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 de la materia.

Artículo 23. En materia de procedimiento y respecto de notificaciones, caducidad, términos y valoración de pruebas, se aplicará supletoriamente, en la fase administrativa la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; y en la fase judicial, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

Artículo 24. La Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, podrá habilitar como notificadores, al personal que labore en el Área de predios de su

adscripción, quienes practicarán las notificaciones a los promoventes y demás interesados.

Artículo 25. Son causas de terminación del procedimiento materia de esta Ley:

- I. La resolución del mismo, emitida por la autoridad judicial;
- II. El desistimiento del promovente;
- III. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas;
- IV. Cuando el promovente proporcione o exhiba datos, información o documentos falsos;
- V. Cuando alguna persona diferente del promovente, alegue en el procedimiento, derechos sobre el predio y exhiba los documentos con los que pretenda acreditarlo;
- VI. El incumplimiento de alguno de los requisitos que esta Ley o los demás ordenamientos jurídicos aplicables, establezcan para la regularización del predio, cuando el promovente no solvete el previo requerimiento que al respecto, le hubiera formulado la Dirección Jurídica y Consultiva o la autoridad judicial, y
- VII.- En los demás casos que señalen esta Ley y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 26. El procedimiento especial para la regularización de predios urbanos y semiurbanos, no causará contribución fiscal alguna de carácter estatal o municipal por motivos de la traslación de dominio, salvo los derechos establecidos por los servicios que prestan la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y por la Dirección de Catastro del Estado o de los municipios; los cuales serán pagados por el promovente.

Artículo 27. Una vez que el promovente hubiera presentado ante la Dirección Jurídica y Consultiva, su solicitud de regularización de predio, no procederá la devolución de los derechos pagados a que se refiere el párrafo anterior, cuando termine el procedimiento en cualquiera de los supuestos que establece esta Ley.

Artículo 28. La Dirección Jurídica y Consultiva o la autoridad judicial, según corresponda, emitirán el acuerdo de terminación del procedimiento, y lo notificarán personalmente al interesado.

Artículo 29. En contra del acuerdo de terminación que emita la Dirección Jurídica y Consultiva, el promovente podrá optar por interponer el recurso de revisión previsto por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, o bien acudir en la vía jurisdiccional contencioso-administrativa.

### **Transitorios**

**Artículo Primero.** La vigencia de la presente Ley iniciará a los 30 días naturales siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y concluirá un año después.

**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.

**Artículo Tercero.** Durante el tiempo de vigencia de esta Ley, se dejan en suspenso 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 a la materia que regula el presente ordenamiento legal, recobrando su vigencia al finalizar la de la presente Ley.

**Artículo Cuarto.** Durante la vigencia de esta Ley, los procedimientos que se iniciaron conforme a las disposiciones del Código Civil del Estado de Querétaro y del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, seguirán su curso en los términos que éstos establezcan.

Dado en el Palacio de La Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro. a los \_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil dieciséis.

**Francisco Domínguez Servián**  
Gobernador del Estado de Querétaro

**Juan Martín Granados Torres**  
Secretario de Gobierno