

**Francisco Domínguez Servián**, 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. Del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprende que aún cuando originariamente la propiedad corresponde a la Nación, ésta tiene el derecho de transmitirla a los particulares, para constituir el derecho a la propiedad privada, brindado con ello seguridad jurídica a los propietarios y poseedores del suelo mexicano.
4. Con la finalidad de atender y solucionar los problemas que se derivan de la incertidumbre e inseguridad jurídica en que se encuentran muchos de los predios rústicos asentados en el territorio de nuestra Entidad, principalmente en los municipios de la región serrana, donde sus poseedores y propietarios por diversas razones jurídicas, económicas y de otra índole, no tienen la seguridad jurídica sobre su patrimonio, al carecer de un título de propiedad que les reconozca legalmente sus derechos, es que en fecha 22 de junio del 2012, con vigencia al año de 2013, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley para Regularizar la Pequeña Propiedad de Predios Rústicos en el Estado de Querétaro, en la que se estableció un programa cuyo objeto fue brindar certeza, legitimación y seguridad jurídica, en la tenencia de los predios rústicos que se ubican en el territorio del Estado.
5. La implementación de programas de regularización de predios rústicos, tiene una orientación eminentemente social, al establecer normas ágiles que benefician a los poseedores y propietarios que cumplen con los requisitos establecidos en la ley correspondiente, para estar en condiciones de acudir ante la autoridad judicial competente, a fin de demostrar que, en su caso, ha operado a su favor la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles rústicos que tienen en posesión, lo que permite revertir las situaciones adversas y subsanar cualquier deficiencia jurídica o de hecho que limite o impida el reconocimiento de sus derechos.

6. Considerando que la mayoría de los predios rústicos que ingresan al programa correspondiente de regularización, son de uso agrícola, siembra o pecuario, y que los mismos se constituyen como uno de los principales soportes económicos de sus poseedores o propietarios, se estima pertinente la aprobación de la presente Iniciativa.
7. Regularizando la situación jurídica en la que se encuentran sus predios rústicos, alcanzarían beneficios como el acceder a proyectos de inversión productiva, su inmueble regularizado adquiere mayor valor y pueden obtener los apoyos de los programas sociales gubernamentales, entre otros, logrando así, una integración al desarrollo productivo de los diversos municipios de la Entidad y con ello mejorar su calidad de vida.
8. Para evitar fenómenos de especulación de predios en las zonas rurales, los cuales son contrarios al interés social que persigue proteger esta Ley, el proyecto dispone que no se podrán regularizar más de dos predios rústicos. De igual manera, para poder satisfacer las necesidades de la población en este rubro, se hace necesario seguir implementado programas para la regularización de la pequeña propiedad de predios procurando alcanzar para la sociedad, la seguridad jurídica del patrimonio y la tranquilidad de sus familias.
9. La vigencia de un año de la presente Ley, permitirá enfrentar y solucionar los problemas derivados de la propiedad irregular de predios rústicos, en un marco en el que el Estado está consciente de que la sociedad requiere de respuestas concretas, traducidas en procedimientos que promuevan, fomenten y otorguen seguridad y certeza a los gobernados.
10. 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.
11. 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 regularizar la pequeña propiedad de predios rústicos 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 LA PEQUEÑA PROPIEDAD DE PREDIOS RÚSTICOS EN EL 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 pequeña propiedad de predios rústicos en el Estado de Querétaro.

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 consideran predios rústicos, aquellos que no reúnan las características o modalidades de un predio urbano en los términos de la ley de la materia.

Artículo 4. Son susceptibles de regularización los predios rústicos cuyo valor de avalúo catastral no exceda de treinta y cinco veces el factor de cálculo elevado al año, y cuya extensión no exceda lo dispuesto por el artículo 27, fracción XV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 5. No podrán acceder a los beneficios de la presente Ley:

I. Los propietarios o poseedores de predios rústicos que tengan más de dos predios, salvo aquellos casos en que la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno del Estado así lo autorice, por existir división o separación decretada por autoridad competente, que resulten tres o más predios;

II. Los propietarios o poseedores de predios que, sin contar con sistemas de infraestructura urbana, sean producto del fraccionamiento de un predio rústico, donde notoriamente se tracen vialidades o servidumbres de paso, formando en conjunto una lotificación irregular;

III. Los propietarios o poseedores de predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular, y

IV. Cuando el predio de que se trate presente algún gravamen.

Artículo 6. Quien posea un predio rústico, por el tiempo y con las condiciones legales para prescribirlo y no tenga título de propiedad, aún cuando exista el registro a favor de otra persona, podrá demostrar su posesión, en los términos de la presente Ley, para adquirir la propiedad por vía de prescripción, y si posee dos o más predios sin título, sólo podrá tramitar la titulación de uno de ellos.

Artículo 7. Quienes se encuentren en el supuesto señalado en el artículo anterior, exclusivamente por conducto del programa materia de esta Ley, que establezca el Gobernador del Estado, a través de la Secretaría de Gobierno y por conducto de la Dirección Jurídica y Consultiva, 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 materia de esta Ley, y a efecto de hacer del conocimiento de la ciudadanía, 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 del Estado, 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 inmueble con su localización; y
- III. El nombre de la persona a favor de quien esté registrado el inmueble, en su caso.

Artículo 9. Para iniciar el procedimiento de regularización, el promovente presentará un escrito ante la Dirección Jurídica y Consultiva, en el que señalará los datos y acompañará los siguientes documentos:

- 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 expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que acredite la no inscripción del bien que pretende inscribir; de haber inscripción, acompañará certificado en tal sentido;
- IV. Documento expedido por el Secretario del Ayuntamiento en los términos del artículo 10 de la presente Ley;
- V. Certificado de no propiedad o de propiedad, según sea el caso, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a favor del promovente;
- VI. Constancia expedida por la Dirección de Catastro del Estado o de los municipios, en su caso, que contenga la superficie de terreno del inmueble, la clasificación del inmueble como rústico y el valor catastral del mismo;
- VII. Plano del inmueble autorizado por la Dirección de Catastro del Estado o de los municipios, en su caso;
- VIII. Declaración, bajo protesta de decir verdad, en la que el promovente manifieste encontrarse en posesión a título de dueño, del predio materia del procedimiento, y
- IX.- Comprobante del pago de los derechos fiscales por los servicios a que se refiere el artículo 24 de esta ley.

El escrito deberá tener la firma autógrafa del promovente; y en el caso de no saber firmar, estampará su huella digital.

Los documentos a que se refiere 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 V, 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 23 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 Secretario del Ayuntamiento que corresponda, expedirá documento en el que conste:

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

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

Artículo 11. La autoridad judicial que conozca del procedimiento, ordenará 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 posibles interesados y hagan valer lo que a su derecho convenga.

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 corresponda, para que manifiesten lo que estimen pertinente.

Artículo 12. En la promoción inicial, se expresarán las medidas y colindancias del predio que pretende regularizar, debiendo acompañar los documentos expedidos por la autoridad competente, sin perjuicio de que el propio juez sea quien los solicite, así como los documentos que acrediten el tiempo de posesión cuando el predio esté inscrito a nombre de otra persona; de ser posible, comprobante de pago del impuesto predial del inmueble.

Artículo 13. Satisfechas las formalidades y los requisitos en los términos señalados, 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 14. La resolución judicial que determine la regularización, una vez que cause ejecutoria, se tendrá como título de propiedad y de inmediato se 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 de los Municipios, según la ubicación del inmueble, deberá actualizar sus registros para el debido ordenamiento y el pago de los impuestos que correspondan.

Artículo 15. Si durante el curso del procedimiento, hasta antes de que se dicte la resolución de fondo, se presentara alguna persona a alegar derechos sobre el predio objeto de la promoción, el procedimiento se tendrá por terminado, quedando a salvo los derechos de los interesados para que acudan en la vía correspondiente a reclamarlos.

Artículo 16. 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.

Artículo 17. 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 subsanar 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 18. 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.

Artículo 19. 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 20. 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 21. 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 22. 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 23. 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 solvente 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 24. El procedimiento especial para la regularización de predios rústicos, 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 25. 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 26. 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 27. 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.** Solo podrán acceder a los beneficios de la presente Ley, aquellas personas que se hallen inscritas en el programa respectivo.

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

**Artículo Tercero.** 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.

**Artículo Cuarto.** Durante el tiempo de vigencia de la presente Ley, se dejan en suspenso todas aquellas disposiciones del Código Urbano, del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles, todos del Estado de Querétaro y demás disposiciones 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.

**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 Servién  
Gobernador del Estado de Querétaro**

**Juan Martín Granados Torres  
Secretario de Gobierno**