



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVI
LEGISLATURA
QUERÉTARO

LA QUINCUAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que sin lugar a dudas, 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.
2. Que en el Estado todavía existe gran cantidad de predios urbanos y semiurbanos; sobre todo, en algunas de las cabeceras municipales en las que, por diversas razones jurídicas o de hecho, ha sido imposible o gravoso que los poseedores de tales predios hayan podido obtener por otro medio el título que ampare la propiedad del inmueble.
3. Que los Ayuntamientos de diversos Municipios, 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.
4. Que en respuesta 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.
5. Que en este tenor, han resultado de gran beneficio social las leyes locales expedidas con anterioridad. La última de ellas data del treinta de enero del año dos mil nueve, 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.
6. Que habiendo terminado la vigencia de la Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos del Estado de Querétaro, de fecha 30 de enero de 2009, concluye el



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVI
LEGISLATURA
QUERÉTARO

programa emprendido por el Poder Ejecutivo del Estado, para brindar a los gobernados interesados un instrumento jurídico que les permitiera regularizar la propiedad que durante muchos años detentaron por la vía de la posesión continua, pública y pacífica.

7. Que los mencionados programas de regularización de predios, instituidos con anterioridad, beneficiaron a la ciudadanía y se consolidaron como un gran apoyo social; sin embargo, aún existen personas que, por diversas causas, no pudieron integrarse a los procedimientos de regularización, lo que hace necesario expedir nuevamente disposiciones legales sencillas que den certeza jurídica a su patrimonio.

8. Que dicho cuerpo normativo habrá de garantizar el respeto a la propiedad del gobernado, estableciendo requisitos y reglas simplificadas, así como procedimientos ágiles.

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

10. Que para los diputados integrantes de esta Legislatura, es objeto primordial de nuestro quehacer, mantener un marco jurídico adecuado a la realidad social de la Entidad.

Que en atención a lo anteriormente expuesto, la Quincuagésima Sexta Legislatura del Estado del Querétaro, expide la siguiente:

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



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVI
LEGISLATURA
QUERÉTARO

- I. Predio: A los predios urbanos y semiurbanos que en lo individual sean 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 3. Son susceptibles de regularización, los predios urbanos y semiurbanos cuyo valor de avalúo catastral no exceda de treinta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevado al año.

Los predios urbanos o semiurbanos que no tengan acceso directo a una vía pública, 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.

Artículo 4. No serán susceptibles de regularización:

- I. 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;
- II. 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;
- III. Los predios que tengan un gravamen o crédito vigente a favor del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) o el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); y
- IV. Los predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVI
LEGISLATURA
QUERÉTARO

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 que los identifiquen, pues en ese caso, se tomarán como un solo inmueble para efectos de su regularización.

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 que emita el Gobernador del Estado, podrán acudir ante el juez de primera instancia civil, juez mixto de primera instancia o juez municipal, 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 de la ciudadanía el trámite iniciado y de que los interesados puedan hacer valer lo que a su derecho convenga, la dependencia encargada del programa referido en el artículo anterior, 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:

- a) Los datos del promovente.
- b) Los datos del predio con su localización.
- c) El nombre de la persona a favor de quien esté registrado el predio, en su caso.

Artículo 9. Para dar inicio a la regularización de los predios urbanos y semiurbanos el promovente presentará ante la dependencia encargada del programa, 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. Forma en que se adquirió el predio a prescribir; y
- VII. La firma autógrafa del promovente, quien en caso de no saber firmar, estampará su huella digital;

b) Documentación:

- I. 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 Ley;
- II. Certificado de propiedad o no propiedad a nombre del promovente, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Constancia de viabilidad expedida por el Secretario del Ayuntamiento respectivo, en los términos del artículo 12 de la presente Ley;
- IV. Empadronamiento catastral del predio o certificación de la clave catastral expedida por oficina del Catastro del Estado o Municipio;
- V. Un comprobante de pago de los servicios de agua y luz, por cada año, de los últimos cinco años del predio a regularizar; y
- VI. En su caso, el último comprobante de pago del impuesto predial del predio a regularizar.

Artículo 10. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio expedirá, a solicitud del promovente, los documentos señalados en las fracciones I y II del inciso b) del artículo 9 de la presente Ley.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVI
LEGISLATURA
QUERÉTARO

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:

- a) Nombre y domicilio del promovente.
- b) Nombre de la calle, del fraccionamiento o de la colonia donde se ubica el predio.
- c) En su caso, el número oficial del predio.
- d) Delegación o Municipio donde se ubica el predio.
- e) 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 al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por concepto de derechos, el equivalente a siete veces el salario mínimo general diario vigente en la zona, conforme al artículo 75 y demás disposiciones aplicables de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro.

Artículo 11. Para la integración de los expedientes de los promoventes, los encargados de las oficinas de Catastro del Estado o Municipios deberán remitir a la dependencia encargada del programa, el croquis certificado del inmueble a regularizar, así como el valor catastral del mismo que se tiene registrado en dicha dependencia.

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, 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:

- a) El avecindamiento del promovente, en relación con el bien inmueble que se pretende regularizar.
- b) La posesión que detenta en los términos señalados por el Código Civil del Estado de Querétaro.
- c) 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 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. Una vez que la resolución judicial que determine la regularización 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.

Asimismo, la oficina del 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.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVI
LEGISLATURA
QUERÉTARO

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 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 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, 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 dependencia encargada del programa, 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, 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.

Artículo 21. 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.

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

Artículo 22. 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.

Artículo 23. 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



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVI
LEGISLATURA
QUERÉTARO

distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de ellos, deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley de la materia.

Artículo 24. 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 25. La dependencia encargada del programa, podrá habilitar como notificadores, al personal que labore en la oficina de predios, dependiente de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno.

Artículo 26. Durante la etapa administrativa, la aplicación de la Ley quedará a cargo de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno y en la etapa judicial por el Tribunal Superior de Justicia.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La vigencia de la presente Ley, iniciará a los 30 días 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. El programa para regularizar predios urbanos y semiurbanos del Estado de Querétaro, deberá emitirse en un plazo de 45 días posteriores a la publicación de la presente Ley.

Artículo Quinto. La Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno del Estado, deberá contar con los elementos materiales, humanos y financieros suficientes para la aplicación de esta Ley.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVI
LEGISLATURA
QUERÉTARO

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.

A T E N T A M E N T E
QUINCUAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA

DIP. DALIA XÓCHITL GARRIDO RUBIO
PRESIDENTA

DIP. ANTONIO CABRERA PÉREZ
PRIMER SECRETARIO

(HOJA DE FIRMAS DE LA LEY PARA REGULARIZAR PREDIOS URBANOS Y SEMIURBANOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO)