

LIC. JOSÉ EDUARDO CALZADA ROVIROSA,

Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro, a los habitantes
del mismo, sabed que:

LA QUINGUAGÉSIMA 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 el artículo 27 es uno de los preceptos verdaderamente torales de nuestra Constitución de 1917; conforma las bases fundamentales sobre las que descansa el constitucionalismo social en materia de tenencia de la tierra y constituye los datos esenciales que apuntalan la seguridad jurídica para los propietarios y poseedores del suelo patrio.
2. Que en este precepto constitucional, el Constituyente Originario plasmó el postulado de mayor trascendencia de la Revolución Mexicana: el régimen de la propiedad y de la cuestión agraria; principios que no podemos olvidar, porque los pueblos que olvidan su historia y no aprenden de ella, se sumergen en la repetición de sus mismos errores, razón por la que debemos tenerlos siempre presentes en nuestro carácter de Legisladores, para emitir cuerpos normativos que beneficien a los poseedores y propietarios de la tierra.
3. Que los diputados que regularmente visitan sus distritos, en acatamiento al artículo 17 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, el cual ordena mantener un permanente acercamiento con la ciudadanía, han recibido múltiples solicitudes para ampliar el programa de beneficio social que contempla la regularización de los predios rústicos, principalmente en los municipios serranos, donde aún sus poseedores y propietarios no tienen la seguridad jurídica necesaria sobre su patrimonio de siembra o de desarrollo agrícola.
4. Que al respecto, han resultado de alto beneficio social las leyes expedidas con anterioridad, con el objeto de permitir la regularización de los predios rústicos a los poseedores de éstos. Terminada su vigencia, concluyó exitosamente el programa emprendido 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.
5. Que no obstante el beneficio de los programas de regularización de predios instituidos con anterioridad, aún faltan personas que, por diversas causas, no se han integrado a los procedimientos de regularización, por lo que se hace necesario acudir nuevamente a estos trámites sencillos, mediante la expedición de las normas legislativas conducentes.
6. Que en el Estado existe una gran cantidad de predios rústicos; sobre todo en algunas cabeceras municipales del interior de la Entidad, en las que, por razones jurídicas o de hecho, se hace imposible o gravoso que sus poseedores puedan obtener el título que ampare la propiedad del inmueble.
7. Que a pesar de lo positivo de los programas establecidos al efecto con anterioridad, no se ha podido atender a la totalidad de poseedores y propietarios que requieren regularizar sus predios rústicos, dadas sus condiciones económicas y sociales, que son perfectamente comprensibles; por ello, los Diputados no podemos estar ausentes a este reclamo social, sobre todo, tratándose de la gente que se dedica a la producción agropecuaria de nuestro Estado, que desafortunadamente es la que menos tiene.
8. Que con esta Ley, la simplificación del procedimiento que se siga ante el Juez competente, para demostrar que se cumplen con las condiciones exigidas para la prescripción de bienes inmuebles, se dará acceso a la ciudadanía a una justicia pronta y expedita.
9. Que la vigencia de un año, establecida para esta Ley, permite enfrentar y solucionar los problemas derivados de la propiedad irregular de predios rústicos, en un marco en el que el Estado

está plenamente consciente de que la sociedad requiere de respuestas concretas, traducidas en procedimientos a partir de los cuales se aliente y se otorgue seguridad y certeza a los interesados.

10. Que con la debida medida y diligencia por parte de la autoridad, estos programas dirigidos a la población de escasos recursos, deben seguir siendo un éxito, pues coadyuvan al cumplimiento de sus necesidades; razón por la que se justifica la expedición del presente instrumento, sustentado en las estadísticas de beneficio real que obran en los archivos del Poder Ejecutivo del Estado, que muestran la eficacia en la aplicación y desarrollo de éstos.

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

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 procedimientos a que debe ajustarse la regularización de la pequeña propiedad de predios rústicos en el Estado de Querétaro.

Artículo 2. 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 3. Son susceptibles de regularización, los predios rústicos cuyo valor de avalúo catastral no exceda de treinta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente de la zona elevado al año, cuya extensión no exceda lo dispuesto por el artículo 27, fracción XV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 4. 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, de la 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; y

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

Artículo 5. Quien posea un predio rústico, por el tiempo y con las condiciones 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. Si posee dos o más predios sin título, sólo podrá tramitar la titulación de uno de ellos.

Artículo 6. Quienes se encuentren en el supuesto señalado en el artículo anterior, exclusivamente por conducto de programas 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 7. 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 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 8. Para iniciar el procedimiento de regularización, el interesado presentará un escrito ante la Dirección Jurídica y Consultiva, en el que señalará los datos y acompañará los siguientes documentos:

I. 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 y documentos que acrediten la posesión, aún cuando el bien inmueble se encuentre inscrito a favor de otra persona;

II. Documento expedido por el Secretario del Ayuntamiento respectivo, en los términos del artículo 9 de la presente Ley;

III. 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;

IV. 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;

V. Plano del inmueble autorizado por la Dirección de Catastro del Estado o de los municipios, en su caso;

VI. Declaración, bajo protesta de decir verdad, en la que el promovente manifieste encontrarse en posesión pacífica del predio materia del procedimiento; y

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

Artículo 9. El Secretario del Ayuntamiento del Municipio que corresponda, expedirá documento en el que conste la residencia del promovente.

Artículo 10. La autoridad judicial que conozca del procedimiento, ordenará la publicación 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 11. 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 12. 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 13. 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.

Asimismo, la oficina del 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 14. 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 concluido sin ulterior recurso, quedando a salvo los derechos de los interesados para que acudan en la vía correspondiente a reclamarlos.

Artículo 15. 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 16. 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 17. 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 18. El procedimiento especial para la regularización de predios rústicos, 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 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 el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

Artículo 22. 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 23. 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 jurisdiccional 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. 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 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.

Artículo Quinto. El Programa para la Regularizar la Pequeña Propiedad de Predios Rústicos en el Estado de Querétaro, deberá emitirse en un plazo de 45 días posteriores a la publicación de la presente Ley.

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

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
Rúbrica

DIP. ANTONIO CABRERA PÉREZ
PRIMER SECRETARIO
Rúbrica

Lic. José Eduardo Calzada Rovirosa, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro, en ejercicio de lo dispuesto por los artículos 22 fracción I, 23 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 8 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; **expido y promulgo** la presente Ley para regularizar la pequeña propiedad de predios rústicos en el Estado de Querétaro.

Dado en el Palacio de la Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., el día nueve del mes de septiembre del año dos mil diez, para su debida publicación y observancia.

Lic. José Eduardo Calzada Rovirosa
Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro
Rúbrica

Lic. Jorge García Quiroz
Secretario de Gobierno
Rúbrica

Ley publicada en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga el día 24 de septiembre de 2010 (No.53)

Se reforma el artículo 6. Publicada en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 25 de noviembre de 2011. (No.61)