

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y
SOBERANO DE PUEBLA
P R E S E N T E S.**

Los suscritos Diputadas y Diputados Coordinadores integrantes de la Junta de Gobierno y Coordinación Política de la Quincuagésimo Novena Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracción I, 63 fracción II y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 44 fracción II, 144 fracción II, 146 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla y 120 fracción VI del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la **Iniciativa de Decreto por virtud del cual se expide la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla**; al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que con la presente iniciativa, se busca, bajo el principio de interés social, establecer un esquema de escrituración de bajo costo, así como establecer las bases para la regularización de la propiedad de los predios rústicos, urbanos y suburbanos.

Para tales efectos es necesario atender un criterio objetivo, a situaciones de hecho, en específico la atención a un grupo de personas, cuyas características generales permiten ser consideradas para adquirir un bien inmueble de interés social.

Así, cuando una persona haya poseído predios rústicos o urbanos a nombre propio, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua y por más de diez años, puede adquirir la propiedad.

Esta iniciativa, por tanto, se motiva por la necesidad de fomentar la regularización de predios que por sus características responden a fines económicos y

sociales, estableciéndose en favor de grupos de personas para que normalicen o formalicen la adquisición de un predio a su nombre.

Para este objetivo, se prevé la existencia de censos de poseedores que reúnan los requisitos de la Ley para promover en ellos la realización del trámite para adquirir la propiedad.

Bajo el principio de igualdad, la presente iniciativa promueve la equidad, permitiendo que determinadas personas adquieran una propiedad, de acuerdo a la celebración del convenio que se suscriba para ese efecto; se establecen los supuestos bajo los cuales estas reglas funcionan para todos aquellos que se encuentren en un mismo conjunto de condiciones; es una ley cuya razón responde a necesidades sociales; y el objetivo que busca es adecuado y proporcional con las necesidades sociales existentes.

Que, se trata de impulsar facilidades para aquellos que por circunstancias contingentes, no han formalizado situaciones de hecho y que bajo la buena fe generaron un derecho por reconocer, permitiendo, por otro lado, que estas formalizaciones formen parte de la certidumbre jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Estado.

Finalmente la presente iniciativa está integrada de la forma siguiente:

- CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.
- CAPÍTULO II DE LAS BASES DEL PROGRAMA ESTATAL DE ESCRITURACIÓN.
- CAPÍTULO III DE LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, URBANOS Y SUBURBANOS.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57, 64 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 43 fracción I, 70 y 71 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 20, 21, 22 y 24 fracción I del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado, tenemos a bien someter a consideración de esta Soberanía la siguiente Iniciativa de:

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL ESTADO DE PUEBLA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Esta Ley es de interés social y tiene por objeto:

- a) Establecer las bases del Programa Estatal de Escrituración, sujeto a la celebración del convenio que se suscriba para ese efecto; y
- b) Establecer en qué casos y de qué forma puede regularizarse la propiedad de los predios rústicos, urbanos y suburbanos, de que la misma Ley trata.

Artículo 2.- La Secretaría General de Gobierno y la Secretaría de Finanzas y Administración, en el ámbito de sus respectivas competencias, interpretarán esta Ley.

CAPÍTULO II DE LAS BASES DEL PROGRAMA ESTATAL DE ESCRITURACIÓN

Artículo 3.- En las reglas generales del Programa Estatal de Escrituración se establecerán los requisitos que deben cubrir y los documentos que deben presentar, quienes deseen obtener los beneficios que concede.

Artículo 4.- Para el otorgamiento de las escrituras bajo el Programa Estatal de Escrituración, las autoridades y los notarios deberán presentar los documentos que señalen las reglas, lineamientos o manuales que al efecto se emitan.

Artículo 5.- Los notarios que otorguen escrituras y los registradores que las inscriban, bajo el Programa Estatal de Escrituración, no estarán sujetos a la responsabilidad solidaria que establecen las Leyes estatales, respecto de esas escrituras.

CAPÍTULO III

DE LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, URBANOS Y SUBURBANOS

Artículo 6.- Para esta Ley, se consideran:

Predios rústicos, los que se encuentran dentro del Estado de Puebla, no forman parte de la zona urbana de los centros de población y son utilizados como pequeñas unidades de producción;

Predios urbanos, los que se ubican en zonas que cuentan, total o parcialmente, con equipamiento urbano y servicios públicos, su destino es habitacional y no se encuentran excluidos por disposición expresa de la Ley; y

Predios suburbanos, los contiguos a las zonas urbanas, con factibilidad para uso habitacional, de conformidad con lo que establezca la autoridad competente.

Artículo 7.- Los predios rústicos a que aplica esta Ley, no deben exceder del valor de quinientos cincuenta mil pesos.

Los predios urbanos y suburbanos a que aplica la misma, deben estar destinados a vivienda, no tener local comercial y no tener un valor superior a quinientos cincuenta mil pesos.

Artículo 8.- Cuando una persona haya poseído predios rústicos, urbanos o suburbanos de los que trata el artículo anterior, a nombre propio, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua y por más de diez años, puede utilizar el procedimiento que esta Ley establece, para adquirir la propiedad.

Para ello se requiere además:

- a) Que el inmueble que posea no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de alguien;
- b) Que no sea propietaria de otro bien inmueble;

c) Que esa persona o su cónyuge no hayan adquirido, ni adquieran, más inmuebles a través del procedimiento de que trata esta Ley; y

d) Que el bien no esté sujeto al régimen agrario.

Artículo 9. Se encuentran excluidos de esta Ley los predios rústicos, urbanos o suburbanos que deban regularizarse bajo alguna otra Ley o disposición.

Enunciativamente, dentro de los excluidos se consideran los que deben regularizarse ante la Comisión Intersecretarial para la Regularización y Seguridad Patrimonial de Bienes Inmuebles Existentes en la Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl.

También están excluidos los predios rústicos, urbanos o suburbanos que se encuentran en zonas de riesgo conforme a la Ley Estatal de Protección Civil, aquellos cuya posesión se obtuvo a partir de hechos ilícitos y todos los que no pueden poseerse a título de dueño en virtud de cualquier disposición legal.

Artículo 10.- La Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial elaborará un censo de poseedores de predios rústicos, urbanos y suburbanos, que reúnan los requisitos previstos en esta Ley.

También harán saber a los poseedores incluidos en ese censo, el procedimiento establecido en esta Ley para adquirir la propiedad.

Artículo 11.- Los interesados obtendrán, de la autoridad catastral, el avalúo y el plano topográfico del inmueble.

Esa autoridad emitirá el dictamen de que el predio, por su valor, puede ser regularizado a través del procedimiento previsto en esta Ley.

Artículo 12.- Los poseedores de predios rústicos, urbanos y suburbanos, de que trata el artículo 8, podrán solicitar ante el juzgado competente, que se inicie el procedimiento previsto en esta Ley y deberán acreditar que cumplen con requisitos previstos por la misma.

Artículo 13.- Los interesados acompañarán a la solicitud:

- a) Constancia expedida por la autoridad catastral, que contenga medidas y colindancias del predio y certifique que reúne los requisitos previstos por esta Ley;
- b) Avalúo expedido por el la autoridad catastral;
- c) Plano topográfico del inmueble, autorizado por la autoridad catastral;
- d) Certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite la no inscripción del bien inmueble.
- e) Declaración bajo protesta de decir verdad, en la que manifiesten encontrarse en posesión del predio, la fecha y la causa de la posesión;
- f) Un comprobante de pago de los servicios de agua o luz o cualquier otro, por cada año, de los últimos diez años, del predio que afirman poseer;
- g) Identificación personal oficial; y
- h) Nombres y domicilios de los colindantes actuales.

Artículo 14.- Una vez recibida la solicitud se iniciará el procedimiento dentro de los tres días hábiles siguientes y se ordenará la notificación a los colindantes.

El juez publicará un aviso que contenga un extracto de la solicitud en los estrados del Juzgado y en la página oficial del Gobierno del Estado.

El juez señalará que dichos colindantes o cualquier interesado contarán con tres días hábiles para manifestar lo que les convenga.

Artículo 15.- Si durante el plazo no hay oposición, al día siguiente el juez dictará resolución, declarando que el solicitante adquirió la propiedad.
Cumplido lo anterior, el juez mandará a inscribir la resolución.

Artículo 16.- En caso de existir oposición de quien tenga interés, el juez dará por concluido el procedimiento y dejará a salvo los derechos del solicitante, a efecto de que la controversia sea resuelta dentro del procedimiento correspondiente.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley deberá publicarse en Periódico Oficial del Estado y entrará en vigor al día hábil siguiente a su publicación.

SEGUNDO.- Se abroga la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de los Predios Rústicos en el Estado de Puebla y se derogan las demás disposiciones que se opongan a la presente Ley.

TERCERO.- Los asuntos que a la entrada en vigor del presente Decreto se encuentren en trámite y substanciación, se resolverán hasta su conclusión, conforme a las normas vigentes al momento de su presentación.

JUNTA DE GOBIERNO Y COORDINACIÓN POLÍTICA

**DIP. CARLOS MARTÍNEZ AMADOR
P R E S I D E N T E
COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL
PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA**

**DIP. JORGE FOUAD AGUILAR CHEDRAUI
COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO
DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL**

**DIP. SILVIA GUILLERMINA TANÚS OSORIO
COORDINADORA DEL GRUPO LEGISLATIVO
DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO
INSTITUCIONAL**

**DIP. JOSÉ GERMÁN JIMÉNEZ GARCÍA
COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO
DEL PARTIDO COMPROMISO POR PUEBLA**

**DIP. SUSANA DEL CARMEN RIESTRA PIÑA
COORDINADORA DEL GRUPO LEGISLATIVO
DEL PARTIDO NUEVA ALIANZA**

**DIP. JUAN CARLOS NATALE LÓPEZ
COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO
DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA
DE MÉXICO**

**DIP. LIZETH SÁNCHEZ GARCÍA
COORDINADORA DEL GRUPO
LEGISLATIVO DEL PARTIDO DEL TRABAJO**

**DIP. JULIÁN PEÑA HIDALGO
COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO
DE MOVIMIENTO CIUDADANO**

LA PRESENTE HOJA DE FIRMA CORRESPONDE A LA INICIATIVA DE DECRETO POR VIRTUD DEL CUAL SE EXPIDE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL ESTADO DE PUEBLA.