

**C.C. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE PUEBLA
P R E S E N T E.**

Los **Diputados integrantes del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional** que formamos la Quincuagésimo Octava Legislatura del H. Congreso del Estado, por conducto del Diputado Mario Gerardo Riestra Piña, que 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 y 144 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla, sometemos a consideración de este Honorable cuerpo colegiado bajo el siguiente:

C O N S I D E R A N D O

Que a lo largo de la historia, la importancia de la tierra ha ido evolucionando hasta regular y reconocer el derecho a la propiedad como un derecho importante dentro de la sociedad misma.

En la Antigua Roma, el derecho de propiedad no se definía sin embargo, se reconocían tres características importantes para que se diera esté: *Ius utendi*, como la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; *Ius fruendi*, como el derecho a recoger los frutos; y *Ius abutendi*, como el poder de consumir la cosa y, por extensión, de disponer de ella de manera definitiva.

Las sociedades primitivas solían compartir ciertos derechos de propiedad, como el derecho a cazar o pescar en un determinado lugar. Aunque existía cierta propiedad personal, como las armas o los utensilios de cocina, parece ser que la propiedad real era común. La tierra no empezó a considerarse como propiedad privada de personas hasta después de la Edad Media. Bajo el sistema feudal, la tierra podía ocuparse pero no se tenía la propiedad.

El ascenso de la burguesía a finales de la época feudal fue afectando paulatinamente a la importancia relativa de la propiedad real y personal. Históricamente, la propiedad personal no tenía importancia en comparación con la propiedad de la tierra. Por ello, casi no existía una regulación sobre la propiedad, transmisión y herencia de las propiedades personales. Con la Revolución industrial, el consiguiente abandono de la agricultura y la aparición de acciones y bonos, la propiedad personal alcanzó la misma importancia que la propiedad real. La tierra se convirtió en un bien que podía comprarse y venderse, como cualquier otro bien.

El derecho a la propiedad es considerado como un derecho fundamental del ser humano, mismo que se encuentra regulado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al reconocer que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Una acción estratégica tanto en el ámbito rural como urbano es la regularización de la tenencia de la tierra la cual servirá para dar certidumbre jurídica a los pequeños propietarios y poseedores de predios que no cuenten con sus respectivos títulos de propiedad. Permitiendo que éstos reciban todos los beneficios que otorga la propiedad de sus bienes inmuebles.

En razón de lo anterior se propone la creación de una Ley que tenga por objeto regular las normas, bases, supuestos y procedimientos a que deban ajustarse la regularización de la Propiedad de Predios Urbanos en el territorio del Estado Libre y Soberano de Puebla, así como determinar los predios urbanos que sean objeto de regularización en la propiedad privada de los centros de población.

A partir de los objetivos estratégicos del Eje de Política Interna, Seguridad y Justicia contenidas en el Plan Estatal de Desarrollo 2011-2017, se planteó la necesidad de brindar certeza y seguridad jurídica a los poblanos en su patrimonio, promover la cultura de la legalidad, impulsar una gestión eficiente, honesta y cercana a la gente,

sustentada en acciones, en instituciones eficaces y eficientes, e impulsando el establecimiento de un marco jurídico de vanguardia.

Que en el rubro de Tenencia de la Tierra, datos de 2010 indican la existencia de 361 asentamientos irregulares en el Estado, distribuidos en 50 municipios principalmente.

Por otro lado dentro del territorio estatal en la mayoría las poblaciones, existen personas habitando inmuebles que no cuentan con un documento legal que los ampare como propietario de los mismos. Es importante comentar que esta situación muchas de las veces es atribuible a sus poseedores para evitar el pago de sus contribuciones fiscales.

Que los centros de población del estado, que cuentan entre 5000 y 10000 habitantes, en gran número no cuentan con un documento que los acredite como propietarios del y/o de los inmuebles que poseen, por lo que no se encuentran inscritos en el padrón de contribuyentes.

De este fenómeno de irregularidad, no escapan las ciudades medias, en donde también existe un alto número de posesionarios que no cuentan de documentación para acreditar la propiedad de sus predios.

Mención especial merece la capital del estado, ya que el padrón total de inmuebles registrados en el Castro Municipal, cuenta con poco más de 500,000 cuentan prediales registradas, pero hay que tomar en cuenta que muchas corresponde a inmuebles de pisos superiores o propiedad en condominio, como es el caso de las unidades de que construyó el INFONAVIT, que en Puebla suman más de 18, esta situación que provoca el no conocer la superficie que se encuentra en la irregularidad catastral, porque no existe una oficina que lleve el control del suelo regular, por lo que existe un alto índice de personas que poseen sus predios sin estar regularizados, por no contar con un documento legal que acredite como propietarios.

El Gobierno del Estado de Puebla desde el año de 1996, en la aplicación y ejecución de Programas Estatales para la Incorporación al Desarrollo Urbano de los Asentamientos de Humanos Irregulares, ha incorporado a la estructura urbana asentamientos varias colonias de las cuales pocas han terminado con la expedición de escrituras, títulos y/o documentos que acrediten la titularidad de su predio, destacando los municipios de Puebla, Amozoc, Tehuacan, Huauchinango, Zacatlán, Xicotepec, en el municipio de Puebla existen 38 asentamientos de origen particular que con excepción de 7 de ellos, el Ayuntamiento de Puebla está escriturando los predios a favor de sus poseedores, los restantes 30 no cuentan con títulos de propiedad.

Por ello el Gobierno del Estado para brindar certeza jurídica en el medio rural expidió la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el Estado de Puebla, beneficiándose a los pequeños propietarios y poseedores de predios que no contaran con sus respectivos títulos de propiedad. Permitiendo que éstos recibieran todos los beneficios que otorga la propiedad de sus bienes inmuebles, sin embargo, dentro de esas acciones no se dio importancia al ámbito urbano en la regularización de la tenencia de la tierra.

Del resultado del análisis que se realizó a la expedición de esa Ley, se tomó en cuenta que los pequeños propietarios, que no tenían el título legal que los acreditara como propietarios de sus predios ubicados en el medio rural, no tenían derecho a gozar de los beneficios que otorgaban los programas gubernamentales que se habían establecido para estos fines, como el denominado Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), que está destinado sólo a ejidatarios y comuneros quienes se han visto beneficiados por los mismos; pero no así los pequeños propietarios de predios rústicos, por lo que resultaba indispensable incorporarlos a éstos en los programas de apoyo al campo a cargo del Gobierno Federal, haciéndose necesario para tal efecto el cumplir con los requisitos establecidos, entre los que se encuentran el documento público probatorio del derecho de propiedad.

Que la ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el Estado de Puebla, se encuentra vigente y en proceso de regularización

de los poseedores o propietarios de predios rústicos que se encuentran en los supuestos contemplados en dicha legislación; sin embargo, existe un rezago en el ámbito urbano, como ya se estableció en los puntos anteriores, por lo que es urgente expedir una ley de características similares que regularice los predios urbanos y dar beneficio social en este rubro.

Que por tal motivo resulta indispensable promulgar una nueva norma jurídica que otorgue la oportunidad de dar certeza jurídica a los poseedores de predios urbanos a lo largo y ancho del territorio estatal, y otorgar estos beneficios a quienes cumplan con los requisitos que para obtener su título de propiedad en los predios que se encuentren en los supuestos que la misma ley contempla, por lo que se propone que esta ley, sea aplicada por las mismas dependencias de la Administración Pública Estatal con apoyo de la Comisión para la Regularización de Asentamientos Humanos.

Que para otorgar certeza jurídica, se prevé tomar en cuenta los asentamientos humanos irregulares incorporados al desarrollo urbano en diversos municipios del Estado, por otra parte, también se podrán acogerse del beneficio de esta ley los centro de población que están constituidos desde tiempo inmemorial y que cuentan con traza urbana definida, por lo que no es necesario incorporarlos al desarrollo urbano.

Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos someter a consideración del Pleno de esta Soberanía, la siguiente iniciativa de:

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE PREDIOS URBANOS EN EL ESTADO DE PUEBLA.

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. Fijar las normas, bases, supuestos y procedimientos a que debe ajustarse la Regularización de la Propiedad de Predios Urbanos en el territorio del Estado de Puebla;

II. Determinar los predios urbanos que sean objeto de regularización en la propiedad privada de los centros de población.

III. Establecer la concurrencia del Estado y los Municipios, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. **Estado:** El Estado de Puebla;

II. **Gobierno del Estado:** El Gobierno del Estado de Puebla;

III. **Catastro:** El Catastro del Estado, de conformidad con la Ley de la materia;

IV. **Registro Público:** El Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla; y

V. **Organismo:** Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla.

VI. **Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

VII. **Centro de población:** área constituida por zona urbanizada; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

VIII. **Predio Urbano:** aquél que se encuentran dentro del Estado de Puebla, que forman parte de los centros de población, zona urbana y que están considerados como asentamiento humano;

IX. **Expediente:** Unidad organizada por uno o varios documentos adecuadamente reunidos por el poseedor del predio urbano, durante el proceso de regularización.

X. **Ley.** Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Urbanos en el Estado de Puebla.

ARTÍCULO 3.- Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, el Poder Judicial del Estado, los Ayuntamientos y las demás que señale el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 4.- En términos de lo dispuesto en el Artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social, los predios y la regularización de la tenencia de la tierra de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 5.- Las atribuciones que en materia de regularización dentro de los asentamientos humanos tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, el Estado y los Municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo tanto, Los predios urbanos a regularizar objeto de la presente ley son:

I. El lote tipo de propiedad considerado dentro de los Asentamientos Humanos irregulares incorporados al Desarrollo Urbano y cuenten con su certificado de derechos urbanos y esté el poseionario reconocido.

II. Predios ocupados, baldíos y/o en construcción que se encuentren dentro del fundo legal, asentamientos humanos y centros de población que cuentan con traza urbana definida aún y cuando no haya sido declarado como incorporados al desarrollo urbano, siempre y cuando se trate de propiedad privada.

ARTÍCULO 6.- El que haya poseído predios urbanos con las condiciones para usucapirlos, no tenga título de propiedad, se trate de propiedad en condominio y no exista en el Registro Público inscripción de la propiedad a favor de persona alguna, podrá demostrar su posesión en los términos de la presente Ley para que se le reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

ARTÍCULO 7.- Para efectos de los predios urbanos que se encuentran en áreas no incorporadas al desarrollo urbano, los Ayuntamientos del Estado por conducto de la Autoridad Municipal que ellos determinen, elaborarán en sus respectivas jurisdicciones, un censo de poseedores de predios urbanos irregulares, que reúnan los requisitos para usucapirlos, y que no cuenten con título de propiedad, debiéndolo remitir al Instituto Registral y Catastral del Estado con la debida oportunidad.

Así mismo a los poseedores que formen parte del censo a que se refiere el párrafo anterior, la Autoridad Municipal encargada de la elaboración de dicho censo, les hará saber los beneficios que les otorga la presente Ley.

ARTÍCULO 8.- Quienes estén en los supuestos señalados en el artículo 5 de esta Ley, por conducto de la Secretaría de Servicios Legales y Defensoría Pública, deberán acudir ante el Juez Civil del Distrito Judicial de su ubicación para demostrar que cumplen con las condiciones exigidas para la usucapión de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 9.- El promovente acompañará a su solicitud, declaratoria de que opera en su favor la usucapión en esta vía, las declaraciones y documentos siguientes:

- a) Constancia expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, que contenga medidas y colindancias y certifique que el predio a usucapir se ajusta a lo previsto por los artículos 2 y 3 de esta Ley, y la certificación de no existir oposición de los colindantes sobre la posesión del inmueble;
- b) Plano topográfico del inmueble, autorizado por el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- c) Certificado de Registro Público de la Propiedad que acredite la no inscripción del bien que pretende usucapir;
- d) Declaración bajo protesta de decir verdad, en la que el promovente manifieste encontrarse en posesión del predio materia del procedimiento;
- e) Certificado de derechos urbanos en colonias incorporadas al desarrollo urbano; e
- f) Identificación personal oficial.

ARTÍCULO 10.- Recibido el expediente en los términos señalados y si no existe oposición fundada de un tercero, se dictará la resolución que declare la usucapión, que tendrá el carácter de título de propiedad, ordenando de inmediato su inscripción en la oficina del Registro Público de la Propiedad que corresponda, en caso contrario se procederá en términos del artículo siguiente.

ARTÍCULO 11.- Si durante el procedimiento un tercero, manifiesta su oposición fundada, a juicio del Juez, se suspenderá todo trámite judicial, dejando a salvo los derechos del solicitante inicial, para hacerlos valer en la vía que proceda legalmente.

ARTÍCULO 12.- Los encargados del Registro Público de la Propiedad que corresponda, procederán a la inscripción de la resolución ordenada por el Juez en términos del artículo 8 de esta Ley.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- En la aplicación de esta Ley, deberán coadyuvar dentro del ámbito de sus respectivas competencias, en forma permanente las Secretarías General de Gobierno, Servicios Legales y Defensoría Pública, los Ayuntamientos y el Instituto Registral y Catastral del Estado, siendo este último quien determinará el procedimiento aplicable.

ARTÍCULO TERCERO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza, a los once días del mes de Julio de dos mil doce.

A T E N T A M E N T E

HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 11 DE JULIO DE 2012.

DIP. MARIO GERARDO RIESTRA PIÑA