



**PODER LEGISLATIVO DE B.C.S.  
FRACCION PARLAMENTARIA DEL PAN  
XIII LEGISLATURA**

*"2014, AÑO DEL XL DE LA CONVERSION DE TERRITORIO A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"*

*"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"*

**INICIATIVA DE LEY**

**DIP. AXCEL GONZALO SOTELO ESPINOSA DE LOS MONTEROS  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL SEGUNDO PERIODO  
ORDINARIO DE SESIONES DEL CUARTO AÑO DE EJERCICIO  
CONSTITUCIONAL DE LA XIII LEGISLATURA  
P R E S E N T E.-**

La suscrita, Dora Elda Oropeza Villalejo, Diputada por el Decimo Segundo Distrito, e integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido Acción Nacional en la Décimo Tercera Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, conforme a las facultades establecidas en los artículos 57 fracción II, de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur; 101 fracción II, 103, y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo, presento a la consideración del pleno de esta asamblea **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE EXPIDE LA LEY PARA REGULARIZAR PREDIOS URBANOS Y SEMIURBANOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, al tenor de la siguiente

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

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.

La Constitución Política del Estado de Baja California Sur establece en su artículo 11, que la propiedad privada se respetará y garantizará en el Estado, con las modalidades que para su ejercicio, como función social, le impone el Artículo 27 de la Constitución General de la República, buscando el aprovechamiento racional de los recursos naturales susceptibles de apropiación, para propiciar la distribución equitativa de la riqueza pública, preservar su conservación y coadyuvar al progreso social.

Además establece que los Municipios del Estado deberán formular, aprobar y administrar los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de centros de población y los demás derivados de los mismos; así como, participar en la planeación y regulación de las zonas conurbadas, conjunta y coordinadamente con el Ejecutivo, conforme a la legislación correspondiente.

Por su parte la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado en el artículo 51, fracción segunda, inciso e), establece como facultad y obligación de los ayuntamientos del estado ***“Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito de su competencia.”***

Así las cosas, en el Estado todavía existe gran cantidad de predios urbanos y semiurbanos, en las cabeceras municipales en las que, por falta de recursos económicos para ello o por no haber cubierto todas las formalidades que exige la ley, no ha sido posible que los poseedores de tales predios hayan podido obtener por otro medio el título que ampare la propiedad del inmueble.

Está de sobra comprobado que el establecimiento de asentamientos irregulares, genera un deterioro en la calidad de vida de los habitantes, debido a que los Ayuntamientos no pueden proporcionar recursos para los servicios de los mismos.

Es por ello que atención a lo anterior, creemos necesario la creación de trámites simplificados que procuren reducir costos y otorgue las facilidades necesarias para que los Ayuntamientos impulsen, orienten y vigilen programas de regularización de predios urbanos y semiurbanos dentro de su demarcaciones, de tal manera que redunde en certeza jurídica de la propiedad para sus poseedores, y a la vez aumente la recaudación de impuestos.

En ese mismo tenor, en diversos estados de la república, como Jalisco, Querétaro y Guanajuato, solo por mencionar algunos, han resultado de gran beneficio social las leyes especiales para regularizar predios irregulares, rústicos, urbanos y semiurbanos, como la que hoy se propone.

Para los diputados integrantes de la Fracción Parlamentaria del PAN, es una prioridad la implementación de programas encaminados a otorgar certeza jurídica y patrimonial a quienes carezcan de un título de propiedad del lugar en donde viven, quienes al no tener una escritura, dichos bienes inmuebles no pueden ser vendidos ni transmitidos por sus poseedores, ni acceder por alguna urgencia o necesidad a un crédito bancario donde lo primero que piden en garantía son inmuebles debidamente legalizados.

La ley para regularizar los predios urbanos y semiurbanos que hoy estamos se proponiendo, brinda a los sudcalifornianos interesados un instrumento jurídico que les permitirá regularizar la propiedad que durante muchos años detentaron por la vía de la posesión continua, pública y pacífica.

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.

La ley, tendrá una vigencia de un año y medio una vez publicada en el Boletín Oficial del Estado, consta de 25 artículos y en ellos se establece que los ayuntamientos del estado expedirán programas especiales para regularizar los predios urbanos y semiurbanos que ya cuentan con servicios públicos, donde las autoridades municipal a través del área que para tal fin determinen, a petición de los ciudadanos que quieren regularizar la tenencia de su predio, integran los expediente para iniciar el trámite de regularización ante la autoridad jurisdiccional correspondiente. En suma, proporcionara a quienes se amparen a ella, la seguridad, de que el inmueble que habitan se encuentra protegido por la ley.

En razón de lo antes expuesto, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente:

## **PROYECTO DE DECRETO**

**UNICO: SE EXPIDE LA LEY PARA REGULARIZAR PREDIOS URBANOS Y SEMIURBANOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, PARA QUEDAR COMO SIGUE:**

### **LEY PARA REGULARIZAR PREDIOS URBANOS Y SEMIURBANOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

**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 Baja California Sur, que cuenten con planos autorizados por las oficinas de Catastro de los 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:

I. **Predio:** A los predios urbanos y semiurbanos que en lo individual sean objeto de la presente Ley y del Programa que al efecto emitan los Ayuntamientos;

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.

**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 para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur 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 emitan los Ayuntamientos, podrán acudir ante el juez de primera instancia civil o juez mixto de primera instancia, 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 respectivo;

- III.** Constancia de viabilidad expedida por el Secretaria General 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 Municipal;
- 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 de los Ayuntamientos expedirá, a solicitud del promovente, los documentos señalados en las fracciones I y II del inciso b) del artículo 9 de la presente Ley.

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, las tarifas que establezcan los Ayuntamientos para dicho propósito.

**Artículo 11.-** Para la integración de los expedientes de los promoventes, los encargados de las oficinas de Catastro de los 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 General del Ayuntamiento del municipio que corresponda, expedirá, a solicitud de los promoventes, la constancia de viabilidad, que contendrá la siguiente información:

- a) El avcindamiento 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 para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.
- 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 de los Ayuntamientos, 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 municipio, según la ubicación del inmueble, deberá actualizar sus registros para el debido ordenamiento y el pago de los impuestos que correspondan.

**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 de los Ayuntamientos respectivos, 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 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 y de los Municipios y en el Código Penal, ambos para el Estado de Baja California Sur.

**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 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 para el Estado de Baja California Sur.

**Artículo 25.-** La dependencia municipal encargada del programa, podrá habilitar como notificadores, al personal que labore en las oficinas de Catastro y Tesorería.

**Artículo 26.-** Durante la etapa administrativa, la aplicación de la Ley quedará a cargo de las Secretarías Generales de los Ayuntamientos y en la etapa judicial por el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California Sur.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** -Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur y concluirá un año y medio 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 Baja California Sur, 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 Baja California Sur, deberá emitirse por los ayuntamientos en un plazo de 45 días posteriores a la publicación de la presente Ley, debiendo hacer una amplia promoción de los mismos en su demarcación territorial.

Sala de Sesiones “Gral. José María Morelos y Pavón” del Poder Legislativo de Baja California Sur, a los catorce días del mes de octubre del año dos mil catorce.

**ATENTAMENTE**

**DIP. DORA ELDA OROPEZA VILLALEJO**