

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE  
Y SOBERANO DE PUEBLA



H. Congreso del Estado de  
**PUEBLA**  
◀ LX LEGISLATURA ▶

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

23 DE DICIEMBRE DE 2015

16 DE MARZO DE 2016

El contenido del presente ordenamiento es de carácter informativo.  
La fuente original es la publicada en el Periódico Oficial del Estado de Puebla.

**EL HONORABLE QUINCUAGÉSIMO NOVENO CONGRESO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA**

**CONSIDERANDO**

Que en Sesión Pública Ordinaria celebrada con esta fecha, esta Soberanía tuvo a bien aprobar el Dictamen con Minuta de Decreto emitido por la Comisión de Gobernación y Puntos Constitucionales por virtud del cual se expide la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla.

Que con la presente Ley, 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.

Que, 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, urbanos o suburbanos a nombre propio, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua y por más de diez años, puede adquirir la propiedad.

Esta Ley, 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 Ley 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 Ley está integrada de la forma siguiente:

- CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.
- CAPÍTULO II DE LAS BASES DE LOS PROGRAMAS ESTATALES 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 fracción I, 64 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 134, 135 y 136 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla; 93 fracción VII y 120 fracción VII del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, se emite el siguiente:

## **DECRETO**

**ÚNICO.-** Se expide la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla, para quedar como sigue:

### **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 de los Programas Estatales de Escrituración, sujeto a la celebración de los convenios que se suscriban 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.-** En el ámbito administrativo la interpretación de esta Ley corresponderá a la dependencia y entidad competente.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS BASES DE LOS PROGRAMAS ESTATALES DE ESCRITURACIÓN**

**Artículo 3.-** En las reglas generales de los Programas Estatales de Escrituración se establecerán los requisitos que deben cubrir y los documentos que deben presentar, quienes deseen obtener los beneficios que conceden.

**Artículo 4.-** Para el otorgamiento de los instrumentos bajo los Programas Estatales de Escrituración, las autoridades y los notarios deberán sujetarse a presentar los documentos que señalen las reglas, lineamientos o manuales que al efecto se emitan.

Presentada la documentación a que se refiere el presente artículo el Registrador Público procederá a su inscripción.

La transmisión de dominio que se realice bajo el Programa de Escrituración a que se refiere esta Ley, no libera ni exime al adquirente del cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones, contribuciones o créditos que haya generado o graven la propiedad de conformidad a las normas aplicables, y que se transmite de manera originaria o derivada, siendo responsable de su cumplimiento el titular que la adquiera.

**Artículo 5.-** Los notarios que otorguen escrituras y los registradores que las inscriban, bajo los Programas Estatales 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 de un valor comercial de quinientos cincuenta mil sesenta pesos y su superficie no sea superior a seis hectáreas.

Los predios urbanos y suburbanos a que aplica la misma, deben estar destinados a vivienda y no tener un valor comercial superior a quinientos cincuenta mil sesenta 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)** Se deroga.<sup>1</sup>

**c)** Se deroga.<sup>2</sup>

**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.

---

<sup>1</sup> El inciso b) del artículo 8 fue derogado por Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 16 de marzo de 2016.

<sup>2</sup> El inciso c) del artículo 8 fue derogado por Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 16 de marzo de 2016.

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, no excede del valor comercial de quinientos cincuenta mil sesenta pesos, para acceder a los beneficios de los Programas.

**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 los requisitos que la misma establece.

**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 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)** Comprobantes de pago de los servicios de teléfono, agua o luz o cualquier otro, que en su conjunto demuestren que ha poseído en los últimos diez años, el predio que afirman poseer;

**g)** Identificación personal oficial; y

**h)** Nombres y domicilios de los colindantes actuales.

**Artículo 14.-** Dentro de las veinticuatro horas siguientes a la recepción de la solicitud se iniciará el procedimiento y se ordenará la notificación a los colindantes la que se practicará en el plazo de tres días hábiles.

En los mismos tres días el juez publicará un aviso que contenga un extracto de la solicitud en los estrados del Juzgado y en la página oficial del Poder Judicial del Estado y se hará del conocimiento del Poder Ejecutivo para su difusión.

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.

La sentencia que declare la adquisición de la propiedad constituirá el título de propiedad y se ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, la que se efectuará previo cumplimiento de las disposiciones legales por parte del interesado.

**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.

**Artículo 17.-** Para la inscripción de las escrituras públicas y sentencias previstas en esta Ley, no será necesario presentar los comprobantes de pago del predial, servicio de limpia y constancia de no adeudo del agua. Asimismo, para el caso de declarar la erección de una casa habitación, no será necesario presentar la constancia de terminación de obra o constancia de antigüedad. Para efectos de los programas que refiere esta Ley, no implicará responsabilidad para los notarios o registradores públicos obviar los requisitos citados anteriormente.

## **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 para efectos de esta Ley serán inaplicables las demás disposiciones que se opongan al presente ordenamiento.

**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.

**CUARTO.-** Las instancias ejecutoras deberán publicar las reglas, lineamientos o manuales que al efecto se emitan para la aplicación de este ordenamiento.

**QUINTO.-** Los trámites que se realicen al amparo de los programas a que se refiere el artículo primero de esta Ley, deberán concluirse conforme a los mismos.

**EL GOBERNADOR** hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de diciembre de dos mil quince. Diputado Presidente. SERGIO SALOMÓN CÉSPEDES PEREGRINA. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. FRANCISCO RODRÍGUEZ ÁLVAREZ. Rúbrica. Diputado Secretario. CUPERTINO ALEJO DOMÍNGUEZ. Rúbrica. Diputada Secretaria. MA. EVELIA RODRÍGUEZ GARCÍA. Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los dieciséis días del mes de diciembre de dos mil quince. El Gobernador Constitucional del Estado. **C. RAFAEL MORENO VALLE ROSAS.** Rúbrica. El Encargado de Despacho de la Secretaría General de Gobierno. **C. JORGE BENITO CRUZ BERMÚDEZ.** Rúbrica. El Secretario de Finanzas y Administración. **C. GUILLERMO EDMUNDO BERNAL MIRANDA.** Rúbrica.

## TRANSITORIOS

(del Decreto del Honorable Congreso del Estado, por el que deroga los incisos b) y c) del artículo 8 de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla, y deroga la fracción III del artículo 96 de la Ley de Ingresos del Estado de Puebla, para el Ejercicio Fiscal 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día miércoles 16 de marzo de 2016, Número 12, Cuarta Sección, Tomo CDXCI).

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.** Se derogan las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

**EL GOBERNADOR** hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de marzo de dos mil dieciséis. Diputado Presidente. **CARLOS MARTÍNEZ AMADOR.** Rúbrica. Diputado Vicepresidente. **MAIELLA MARTHA**



**GABRIELA GÓMEZ MALDONADO**.-Rúbrica.-Diputado Secretario. **MARÍA SARA CAMELIA CHILACA MARTÍNEZ**.-

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los dieciséis días del mes de marzo de dos mil dieciséis. El Gobernador Constitucional del Estado. **C. RAFAEL MORENO VALLE ROSAS**.-Rúbrica. El Secretario General de Gobierno. **C. DIÓDORO HUMBERTO CARRASCO ALTAMIRANO**. Rúbrica. El Secretario de Finanzas y Administración. **C. GUILLERMO EDMUNDO BERNAL MIRANDA**. Rúbrica.