

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE PUEBLA



H. Congreso del Estado de
PUEBLA
— LX LEGISLATURA —

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, URBANOS Y SUBURBANOS
EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA DEL ESTADO DE PUEBLA.**

12 DE ENERO DE 2021

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 CONGRESO CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA**

Que en Sesión Pública Ordinaria celebrada con esta fecha, esta Soberanía tuvo a bien aprobar el Dictamen con Minuta de Ley, emitido por las Comisiones Unidas de Asuntos Municipales y la de Desarrollo Urbano, por virtud del cual se expide la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla, y

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

Que el Estado de Puebla, es una entidad jurídica y política, organizada conforme a los principios establecidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla en vigor, mismos ordenamientos en los cuales se prevé que el poder público se divide para su ejercicio, en legislativo, ejecutivo y judicial, siendo organizado cada uno de los poderes públicos del Estado en la forma que se establezca al marco Constitucional legal aplicable.

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su artículo 27 que la Nación tendrá en todo tiempo, el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

Que la certeza jurídica en la tenencia de la tierra, es un reclamo expuesto por la sociedad, por lo que debe privilegiarse, toda vez que, la falta de aquélla provoca incertidumbre en el patrimonio de las personas o familias que tienen o viven en predios rústicos, urbanos y suburbanos, por ello, se propone otorgar la misma a los poseedores de predios, en su legítimo derecho de propiedad, que permita a las poblanas y poblanos obtener seguridad y certeza patrimonial, así como justicia social a que tienen derecho, considerando que el derecho de propiedad, tiene como objetivo concretarlo en favor de sus legítimos poseedores, pues solo de esta manera se logrará disminuir las desigualdades existentes en el Estado.

Que con lo anterior, se propone generar condiciones que permitan mejorar el bienestar integral de las personas, desarrollando esquemas prácticos y sencillos de carácter administrativo, que faciliten obtener su escritura o en su caso, el título de propiedad, inscrito ante las instancias correspondientes.

Que el Estado de Puebla se compone por una superficie de 3,391,900 (*Tres millones trescientos noventa y un mil novecientas hectáreas*), con base a la información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (*INEGI*), en el cual, confluyen distintas formas de propiedad, como lo son la propiedad ejidal, el régimen comunal, la propiedad privada y los terrenos nacionales; como es sabido, la primera y segunda formas de propiedad, se encuentran reglamentadas por la Ley Agraria; la penúltima por el Derecho Civil; y la última por el Derecho Administrativo.

Que por ello es importante mencionar que, la Legislación Civil del Estado de Puebla, prevé diversas figuras jurídicas, entre ellas los derechos reales, como son: propiedad, posesión y usufructo, así como las formas de legitimar el derecho de propiedad, resaltando el juicio de usucapión, ya que en él se ejerce el derecho de posesión, a través de un justo título, para que con base en la apariencia del buen derecho, acredite el interesado, la causa generadora del derecho y su transmisión, creando, modificando y extinguiendo derechos; por lo anterior y con una nueva visión, la presente Ley, propone regular los hechos y actos jurídicos que producen consecuencias de derecho, que pueden crear, conservar, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones, o situaciones jurídicas concretas, aplicables a los contratos de adquisición de inmuebles.

Que por Decreto del Honorable Congreso del Estado de Puebla, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil quince, se publicó en el Periódico Oficial del Estado, la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla, cuyo propósito consistió en establecer las bases de los Programas Estatales de Escrituración y Regularización de los predios rústicos, urbanos y suburbanos.

Que en ese sentido, en fecha dieciséis de enero de dos mil dieciséis, se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el denominado Acuerdo del Secretario General de Gobierno, por el que se expide los Programas de Escrituración y Regularización 2016, derivados de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla; el cual contenía dos vertientes: a) Programa de Escrituración y b) Programa de Regularización; en el primero se fijaron las bases, supuestos y procedimientos a que debe ajustarse la regularización ante Notario Público, los contratos de transmisión de dominio de bienes inmuebles, cuando los mismos sean viviendas de bajo costo, con la

participación de las oficinas de Catastro; en el segundo, se estipularon los requisitos que debían presentar quienes necesitaban regularizar predios rústicos, urbanos y suburbanos, dicho programa estuvo a cargo de la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial y fue orientado mediante un mecanismo abreviado, a través de la figura del juicio de usucapión por la vía jurisdiccional.

Es pertinente mencionar que, el programa en cita, no fue lo suficientemente eficaz, por ello, la dinámica en la necesidad de la regularización de la tenencia de tierra sigue exigiendo al Estado, contar con mecanismos alternos que simplifiquen los trámites en un marco regulatorio, moderno e innovador, tomando como base los principios de legalidad, justicia social y seguridad jurídica.

Que para conocer las necesidades y las condiciones reales en las que se encuentra el régimen de propiedad privada, además ante los reclamos de la sociedad, de manera particular de quienes viven en el medio rural, se realizaron consultas ciudadanas, a través de la Dirección General de Tenencia de la Tierra y Población, adscrita a la Secretaría de Gobernación, mediante siete Foros Regionales, a saber: Sierra Negra, Mixteca y Sierra Norte, de manera específica en los Municipios de Ajalpan, Tehuacán, Tepexi de Rodríguez, Acatlán, Hueytamalco, Chiautla y Xochiapulco; los cuales permitieron realizar un diagnóstico del entorno social, jurídico y económico en las regiones con más alta marginación del Estado, se recibieron aspiraciones, demandas y necesidades para priorizar el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, teniendo como base fundamental la regularización de la tenencia de la tierra.

Como resultado de la consulta citada en el párrafo que antecede, se detectaron prácticas de transmisión de derechos de propiedad, fincados en la buena fe documental, mediante contratos privados de compra venta, cesión de derechos, herencia, documentos que a juicio de los contratantes constituyen un justo título para ejercer la posesión; sin embargo, desconocen las leyes para acceder a su regularización y transmisión formal, los predios no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, así como tampoco en las oficinas Catastrales, situaciones que trajeron como consecuencia diversos conflictos por el derecho de propiedad, así como, por la posesión de la tierra, la falta de escrituras y títulos de propiedad que impiden tener certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, de igual forma, a la fecha no tienen acceso a programas gubernamentales de mejoramiento de vivienda, así como a programas productivos en predios rústicos, lo que trae como consecuencia una considerable merma tanto en su valor como en la plusvalía de la propiedad privada, por la falta de escrituras o títulos de propiedad.

Que en los foros de consulta ciudadana, las autoridades Municipales como los Presidentes Municipales, Presidentes Auxiliares e Inspectores Municipales, plantearon la necesidad urgente, de regularizar los predios ocupados por servicios públicos, que no cuentan con documentos para acreditar el derecho de propiedad, lo que provoca, incertidumbre jurídica e impide mejorar los servicios públicos para el desarrollo económico y social de los Municipios y Juntas Auxiliares, la falta de acceso a programas gubernamentales para mejorar la infraestructura, escuelas, zonas de esparcimiento y espacios públicos necesarios para mejorar el ordenamiento urbano, impidiendo formalizar el inventario de bienes inmuebles de dominio público, por lo que en esta Ley se incluye un apartado inherente al procedimiento de regularización de los mismos.

Que a fin de enriquecer el contenido del presente Dictamen, se realizó un estudio comparado de legislaciones civiles, de los Estados de Guanajuato, Morelos, Sinaloa, Tlaxcala, Estado de México y Jalisco, en estas entidades se han implementado mecanismos y procedimientos ágiles y simplificados en materia de regularización de tenencia de la tierra, sujetas al régimen de propiedad privada, entre los que se prevén procedimientos jurisdiccionales, procedimientos ante Notario Público y procedimientos de actos administrativos en los que converge y fortalece la participación de los Ayuntamientos; así mismo se examinaron los avances y eficacia jurídica de los programas de regularización en beneficio de los poseedores de predios, siendo en su mayoría, casos de éxito, razón por la cual se pretende implementar el denominado Programa de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla, a efecto de beneficiar a la mayor cantidad de gente posible en la Entidad.

Que en ese sentido, esta Ley tiene como propósito materializar en el Estado de Puebla, el legítimo derecho de propiedad, mediante la implementación del Programa citado en el párrafo que antecede, a efecto de que se ejecute y cumplimente adecuadamente aquélla, tomando en consideración las tendencias económicas, políticas, sociales y medioambientales, sobre todo de una manera práctica y sencilla; dicho Programa tiene entre otros, los siguientes objetivos:

- *Impulsar la participación de los Ayuntamientos y fomentar la intervención ciudadana para la seguridad jurídica y documental de la tenencia de la tierra;*
- *Disminuir las condiciones de marginación, así como la discriminación de la mujer como titular de derechos patrimoniales;*

- *Transformar las condiciones de desventaja en que viven los poblanos y las poblanas, que no cuentan con certeza jurídica en la tenencia de la tierra de predios rústicos, urbanos y suburbanos;*
- *Regularizar los predios destinados a servicios públicos, y*
- *Contribuir a la seguridad documental fortaleciendo la función registral y catastral.*

Que con el fin de otorgar la participación debida a los Municipios de nuestra entidad, en el marco del presente ordenamiento legal, se otorgará la intervención y participación que corresponda, a los Ayuntamientos, a través de sus Secretarios, así como de sus respectivos cabildos, a efecto de que tengan el soporte legal para otorgar certeza y seguridad jurídica, legitimando el derecho a la propiedad de aquellos núcleos sociales desprotegidos existentes en la entidad, como parte de la atención y seguimiento a diversas inconformidades de las y los poblanos, los cuales se distinguen por no tener un antecedente legal de la propiedad que adquirieron, en caso que hayan recibido por herencia verbal (intestado), compra-venta por contrato privado, o sólo se adquirieron los derechos de la posesión y como resultado, no se tiene un título de propiedad que otorgue certeza jurídica en su patrimonio.

Lo anterior tiene sustento en lo señalado por la Suprema Corte de Justicia, dentro de la Jurisprudencia administrativa, identificada como Tesis: XIX.1º. J/5, Tomo VII, Marzo de 1998, Novena Época, pág. 647, número 196587, Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito; en donde se señala, en su parte conducente, que: *"...La doctrina, el derecho positivo y la jurisprudencia consideran a la desconcentración administrativa como un sistema de delegación de funciones a través del cual el Ejecutivo del Estado, o de la Federación, en su caso, confían una parte de sus atribuciones en favor de instituciones u organismos de su propia dependencia, o en las autoridades municipales, con el propósito de acercar los servicios a los lugares donde sea necesario y lograr mayor eficiencia en el trámite de las áreas respectivas, así como una mejor y más adecuada vigilancia de aquellas actividades en que el Ejecutivo del Estado y la sociedad tienen interés en que se cumplan las normas legales y reglamentarias indispensables para una sana y armoniosa convivencia, sin que lo anterior signifique abdicación de las facultades que la Constitución del Estado consigna a su favor..."*.

La citada Tesis de nuestro más Alto Tribunal, resulta aplicable por analogía y mayoría de razón, ya que el citado procedimiento administrativo, establecido en la presente Ley,

busca una eficiencia y eficacia en el trámite de regularización, sin invasión de esferas, delegando por parte del Ejecutivo del Estado, algunas de sus atribuciones, en cuanto a la integración de los expedientes y en algunas actividades de coordinación con los Ayuntamientos, a través de la suscripción del Convenio correspondiente, de esta manera, se cumplirá con la finalidad de llegar a todas las personas que se encuentren en situación de pobreza, desigualdad y marginación en el territorio del Estado, para así poder garantizar los principios de democracia, libertad, justicia social y paz, estableciendo entre sus estrategias y líneas de acción, materializar la seguridad y certeza jurídica en la tenencia de la tierra.

Que en este orden de ideas, no se debe pasar por alto, los objetivos estratégicos del Plan Estatal de Desarrollo 2019-2024 del Gobierno del Estado de Puebla, ya que son claros y precisos en su finalidad, mencionando entre otros, el establecido dentro del Eje 4, Disminución de las desigualdades, cuyo objetivo es reducir la pobreza y la brecha de desigualdad social, entre las personas y las regiones, con un enfoque sostenible; en donde su Estrategia 1, se establece de la siguiente manera: Generar las condiciones que permitan mejorar el bienestar integral de las personas; aunado a que con las disposiciones de la presente Ley se genera cercanía, priorizando la atención a las personas, contando con un marco legal acorde, que garantice el estado de derecho y el desarrollo en la Entidad; fomentando la participación ciudadana, incluyendo un gobierno democrático, innovador y transparente; contribuyendo a un gobierno abierto, garantizando el combate a la corrupción y la eficiencia en la gestión gubernamental, con perspectiva de género, simplificando los trámites y servicios estatales mediante la reducción de costos y requisitos.

Que en concordancia con lo anterior, esta Ley tiene por objetivo generar certeza jurídica, buscando un equilibrio, sin desorientar su contenido social; por tanto, aquellos poblanos y poblanas que solamente tengan la posesión de sus terrenos o solares, que no cuenten con título de propiedad que los ampare como legítimos propietarios, contarán con la oportunidad de legitimar su derecho de propiedad, fortaleciendo la paz social y el desarrollo del Estado, teniendo como finalidad otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos que así lo requieran, sin la invasión de poderes públicos, ni de litigios innecesarios.

Por lo que, el presente ordenamiento legal, busca mediante un procedimiento simple, ágil y concreto, otorgar certeza jurídica a través de actos administrativos, previendo en su contenido las formalidades necesarias para los legítimos poseedores, que no cuentan con una escritura o un título de propiedad, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad.

Que de igual manera, se tendrá presente que no exista algún tercero que reclame mejor derecho, toda vez que este procedimiento administrativo, es de buena fe, lo que significa que se tiene confianza en la palabra de los poseedores, los cuales deberán acudir ante las ventanillas municipales a cumplir con los requisitos establecidos, entre ellos la protesta de decir verdad, en la que manifiestan expresamente que tiene la posesión en calidad de dueño de su predio, por más de diez años, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe; además de que su predio, no se encuentra en tierras de régimen de propiedad ejidal o comunal, los cuales se regulan por la Ley Agraria, esto sustentado con el formato de los colindantes, en el que se garantiza el derecho de audiencia de los mismos, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos.

Es importante destacar que se fomentará la participación de los Ayuntamientos, a través de la celebración de los Convenios correspondientes y de las sesiones del cabildo respectivo, el cual valorará la documentación, debiendo emitir un acta de validación de la integración del expediente técnico-jurídico, a través de los trámites necesarios.

A fin de cumplir con el principio de Publicidad, los acuerdos de procedencia se publicarán mediante estrados en las Presidencias Municipales, Juntas Auxiliares, Inspectorías y Juzgados Municipales; del mismo modo se notificará la resolución del trámite de regularización, garantizando el principio de publicidad, dicha resolución deberá ser firmada por el Ejecutivo del Estado por sí o a través del Secretario de Gobernación, dando fin al procedimiento de regularización; sin embargo, cabe mencionar que si existiera alguna persona que se crea con mejor derecho, puede oponerse al trámite y, al ser un procedimiento de buena fe, el cual respeta esferas competenciales, se dará fin a dicho trámite y se dejarán a salvo los derechos de terceros, pudiendo acudir ante la autoridad judicial que es la facultada para valorar pruebas y reconocer quien tiene mejor derecho.

El procedimiento de mérito, se rige a través de actos administrativos, respetándose en todo momento las esferas competenciales, pues en este procedimiento se prevé la suscripción del Convenio correspondiente, en el que se determinará la participación de cada una de las partes que intervendrán en la ejecución del Programa de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla, en el ámbito de sus respectivas competencias, previendo el recurso del que puede hacer uso el interesado, de considerarlo necesario.

Que por otra parte, se garantiza el derecho de audiencia, tanto de cualquier interesado, como de un tercero que se apersona, dejando en ambos casos los derechos a salvo para que los puedan hacer valer en la vía y forma correspondiente; tampoco existe dependencia o subordinación en el ámbito de esferas competenciales.

Que lo anterior sirve para fortalecer y enriquecer la presente Ley de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado, haciendo hincapié, que en ninguna parte del trámite de regularización, la autoridad administrativa resuelve alguna controversia entre particulares, simplemente sirve como apoyo a los titulares de los derechos, en este caso a los poseedores de predios rústicos, urbanos, suburbanos y ocupados por servicios públicos, para que mediante un procedimiento administrativo, sencillo, económico y ágil, pueda obtener un título de propiedad debidamente inscrito ante la instancia correspondiente.

Que aunado a lo anterior, es de gran relevancia resaltar que este procedimiento administrativo no es contrario a las leyes o a las buenas costumbres; citando, al autor Jordi Borja, en la conferencia *"El derecho a la innovación política legal"*, en Gobiernos locales, políticas públicas y participación ciudadana, señala que, *"Los gobiernos locales no pueden actuar según una interpretación literal, rígida y subordinada de leyes y reglamentos de rango superior"*. En este sentido, las leyes y normas jurídicas deben resolver los problemas de la sociedad, no complicarlos, de lo contrario la norma jurídica dejaría de ser útil; por lo tanto, debemos permitirnos innovar, ya que, la falta de certeza jurídica en el Estado de Puebla es latente y debe cambiar, transformando la realidad en la que viven miles de familias poblanas, dejando de lado, el apego a las leyes conservadoras y rígidas; reiterando que, este procedimiento administrativo, no pretende resolver conflictos entre particulares, ni invadir esferas de competencia; por lo contrario, busca satisfacer las necesidades y fines de la sociedad, brindando un apoyo, otorgando certeza y seguridad jurídica a aquellos ciudadanos que carecen de recursos económicos, viven en situaciones de marginación y desigualdad, aquellos que solamente cuentan con la posesión de sus predios en calidad de dueño, sin el amparo

de un título de propiedad; por ello, con esta Ley se busca concretar la paz social, felicidad, justicia social y el desarrollo del Estado.

A efecto de dar certeza y para establecer la responsabilidad que contrae la ejecución de la regularización de la tierra, el Gobierno debe establecer los parámetros exigibles a quien ejecute directamente la regularización de la tenencia de la tierra por medio de los programas que se desprendan de esta ley.

En Sesión Pública Ordinaria de esta fecha, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, se presentó la proposición adicional al artículo 49, una vez analizada y discutida, el Pleno del Honorable Congreso del Estado de Puebla, determinó lo siguiente:

“Artículo 49. Incurren en responsabilidad, los servidores públicos por actos u omisiones que tiendan a alentar o permitir la dilación o que indebidamente agilicen el procedimiento establecido en esta Ley, conforme a lo previsto en la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de que se actualicen las previstas en la legislación penal y en la Ley General de la materia”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 56, 57 fracción I, 64, 67 y 84 párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 22, 134, 135, 136 y 163 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla; 93 fracción VII y 120 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, se emite la siguiente Minuta de:

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, URBANOS
Y SUBURBANOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
PRIVADA DEL ESTADO DE PUEBLA**

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La presente Ley es de orden público, interés general y de aplicación en el territorio del Estado de Puebla y tiene por objeto otorgar seguridad jurídica a los poseedores de predios rústicos, urbanos y suburbanos de lotes y viviendas en colonias populares, de interés social y de escasos recursos, mediante el otorgamiento de la documentación necesaria para acreditar la propiedad, consolidando el patrimonio familiar; así como otorgar certeza jurídica a los predios destinados al servicio público en la Entidad.

Artículo 2. Para efectos de esta Ley, se deberán cumplir las siguientes prioridades específicas:

- I. Promover, proteger y garantizar a la población, los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte en materia de propiedad privada;
- II. Establecer las bases normativas, de procedimientos, reglas de operación, programas, lineamientos y demás documentación necesaria para la regularización de:
 - a. Predios rústicos, urbanos y suburbanos en el régimen de propiedad privada dentro del Estado de Puebla, a fin de que sus legítimos poseedores cuenten con un título de propiedad, y
 - b. Predios destinados a servicios públicos, que carezcan de documentos, previa acreditación que al respecto se determine.

- III. Promover la participación responsable de los poseedores a título de dueño de predios rústicos, urbanos y suburbanos en el régimen de propiedad privada.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. **Acta circunstanciada de verificación de hechos:** Documento expedido por el Secretario del Ayuntamiento, cuyo propósito es verificar la posesión del interesado en calidad de dueño;
- II. **Acuerdo de procedencia:** Acuerdo emitido por la Dirección General de Tenencia de la Tierra y Población, mediante el cual evalúa la procedencia del trámite de regularización y autoriza su continuación en el procedimiento de regularización, tras examinar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley;
- III. **Avalúo Catastral:** Documento expedido por la autoridad catastral que consigna el valor catastral o catastral provisional de un predio según su naturaleza, conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro del Estado de Puebla;
- IV. **Ayuntamiento:** Órgano creado por la ley que se elige por representación popular y que es el encargado del gobierno y la administración de cada uno de los 217 Municipios que conforman la Entidad;
- V. **Autoridad Catastral:** Autoridad Catastral Estatal o Municipal, según corresponda;
- VI. **Bien Inmueble:** Porción de suelo cuya característica es ser inmueble y ubicado dentro de un espacio físico delimitado por una poligonal y en su caso por las construcciones situadas dentro de la misma;
- VII. **Croquis de ubicación:** Representación gráfica de un espacio que se emplea para hacer referencia a un diseño básico, rústico carente de precisiones y detalles;
- VIII. **Dirección General:** Dirección General de Tenencia de la Tierra y Población;
- IX. **Expediente Técnico-Jurídico:** Conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo entre otros, la petición del solicitante y las constancias que lo respalden;

- X. Formato de ingreso:** Documento con número único de control, por el cual se inicia el procedimiento de regularización;
- XI. Ley:** Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla;
- XII. Predios rústicos:** Aquéllos que se ubican fuera de las zonas urbanas y suburbanas, que son utilizados como pequeñas unidades de producción agropecuaria;
- XIII. Predios suburbanos:** Los contiguos a las zonas urbanas, con factibilidad para uso habitacional, industrial o de servicios, de conformidad con lo que establezca la autoridad competente;
- XIV. Predios urbanos:** Bien inmueble que se ubica en zonas que cuentan total o parcialmente, con equipamiento urbano y servicios públicos y su destino es habitacional, industrial, comercial o de servicios;
- XV. Programa Estatal:** Programa de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla;
- XVI. Registro Público:** Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla;
- XVII. Recurso de Inconformidad:** Medio por el cual se pueden impugnar los actos u omisiones de las autoridades que intervienen en la aplicación de esta Ley, para ejercer sus garantías de audiencia, legalidad y debido proceso;
- XVIII. Regularización:** Conjunto de actos administrativos necesarios para brindar certidumbre jurídica a aquellas personas que cuenten con la posesión de la tierra, a través de la entrega de títulos de propiedad, cuando así lo soliciten, previa la aprobación de los requisitos establecidos en esta Ley, y
- XIX. Resolución Administrativa:** Documento mediante el cual se declara o reconoce la titularidad como propietario, de un predio rústico, urbano, suburbano o de los bienes ocupados por servicios públicos a que se refiere la presente Ley.

Artículo 4. A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente las contenidas en el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y la demás normatividad administrativa, vigentes para el Estado de Puebla.

CAPÍTULO SEGUNDO

AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 5. Son autoridades facultadas para aplicar la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias, las personas titulares o representantes de los encargos públicos siguientes:

- I. Gobernatura del Estado;
- II. Secretaría de Gobernación;
- III. Subsecretaría de Desarrollo Político;
- IV. Dirección General de Tenencia de la Tierra y Población;
- V. Ayuntamientos;
- VI. Autoridad Catastral, y
- VII. Dirección del Registro Público.

Artículo 6. La Secretaría de Gobernación por conducto de la Subsecretaría de Desarrollo Político y la Dirección General, elaborarán y emitirán, las Reglas de Operación necesarias para la implementación del Programa Estatal, apegado a la presente Ley y en las cuales se desglosará de forma práctica y concisa, los requisitos que deberán cubrir, los documentos a presentar y las acciones a realizar, por aquellos poseedores quienes deseen obtener los beneficios que concede la presente Ley.

Artículo 7. A efecto de llevar a cabo las acciones encaminadas al objeto de la presente Ley, los Ayuntamientos y la Secretaría de Gobernación, podrán suscribir los convenios de coordinación y colaboración que sean necesarios, en los cuales se detallarán las acciones y compromisos de cada una de las partes, así como la forma en que coadyuvarán para el logro de los objetivos planteados.

Artículo 8. La persona Titular del Ejecutivo del Estado, por sí o a través de la Secretaría de Gobernación, asistido de la Subsecretaría de Desarrollo Político, autorizará y suscribirá, la resolución administrativa emitida por la Dirección General, y a partir de la cual se emitirá el Título de Propiedad en el cual se reconozca la titularidad como propietarios, de las personas poseedoras de los inmuebles sujetos a regularización, previas las formalidades establecidas en la presente Ley y demás normatividad aplicable.

Artículo 9. Los Ayuntamientos que hayan suscrito los Convenios de Coordinación y Colaboración respectivos, tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Proporcionar información a los interesados en ingresar al Programa Estatal;
- II. Recibir la documentación de los interesados a través de la ventanilla municipal que determinen;
- III. Realizar el llenado del formato de ingreso;
- IV. Realizar los levantamientos topográficos que se requieran, con los siguientes requisitos:
 - a. Cuadro de construcción que contenga la información básica del predio y coordenadas UTM;
 - b. Croquis de ubicación;
 - c. Evidencia fotográfica, y
 - d. Alineamiento y Número oficial, que proporciona el Ayuntamiento.
- V. Expedir el acta circunstanciada de verificación de hechos, en los casos previstos en la Ley, por conducto del Secretario del Ayuntamiento;
- VI. Expedir la constancia de validación de los predios sujetos al procedimiento de regularización, que no se encuentren en los supuestos previstos en los atlas de riesgo Nacional, Estatal y/o Municipal;
- VII. Integrar los expedientes técnicos-jurídicos, verificando que cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley;

- VIII.** Hacer entrega al personal de la Dirección General de los expedientes técnico-jurídicos debidamente integrados, para la obtención del acuerdo de procedencia;
- IX.** Realizar las notificaciones, previstas en el capítulo correspondiente de la presente Ley;
- X.** Emitir, previa aprobación de su Cabildo, el acta de aprobación de solicitudes de los interesados, así como acuerdo de validación y ratificación de la documentación debidamente integrada en los expedientes técnico-jurídicos;
- XI.** Cuando se trate del procedimiento de regularización de bienes ocupados por servicios públicos, el Cabildo del Ayuntamiento emitirá el acuerdo en el que se especifique la ocupación actual del inmueble, y
- XII.** Remitir a la Secretaría de Gobernación, previa solicitud, la documentación e informes que se les requiera, por concepto de esta Ley, así como la demás información que se determine en los Convenios que al efecto se suscriban.

Artículo 10. La Subsecretaría de Desarrollo Político, coordinará y supervisará las acciones de regularización establecidas en la presente Ley, mismas que serán desarrolladas por conducto de la Dirección General, a efecto de otorgar la seguridad jurídica en materia inmobiliaria.

Artículo 11. La Dirección General será la autoridad competente para:

- I.** Someter a aprobación los mecanismos de coordinación entre las instituciones, dependencias y entidades, estatales o municipales, que deban participar en el Programa Estatal, sus Reglas de Operación o en los lineamientos y demás documentos que al efecto se emitan;
- II.** Capacitar a las dependencias, entidades, instituciones y ayuntamientos que hayan suscrito el Convenio respectivo;
- III.** Coordinar las acciones necesarias, en el ámbito de su competencia, para la adecuada aplicación de esta Ley;

- IV.** Proporcionar el número único de control del formato de ingreso;
- V.** Promover la celebración de Convenios de Coordinación y Colaboración necesarios, para la ejecución del Programa Estatal;
- VI.** Evaluar la procedencia del trámite de regularización y autorizar su regularización;
- VII.** Realizar los levantamientos topográficos, en los casos que sean necesarios, los cuales deberán contener:
 - a.** Cuadro de construcción, que contenga la información básica del predio y coordenadas UTM;
 - b.** Croquis de ubicación;
 - c.** Evidencia fotográfica, y
 - d.** Alineamiento y Número oficial que proporciona el Ayuntamiento.
- VIII.** Revisar y dictaminar, los expedientes técnico-jurídicos, que presenten los interesados a los Ayuntamientos, para emitir el acuerdo de procedencia;
- IX.** Dictar la resolución administrativa del procedimiento de regularización;
- X.** Dar vista a la instancia competente de los hechos con apariencia de delitos u omisiones, que puedan ser constitutivos de responsabilidad, en materia de regularización de la tenencia de la tierra;
- XI.** Realizar el traslado, de los expedientes técnico-jurídicos integrados por los Ayuntamientos;
- XII.** Verificar la publicación mediante estrados, que realice el Ayuntamiento del acuerdo de procedencia y de las resoluciones emitidas por esta Dirección General, y
- XIII.** Las demás que la Ley u otros ordenamientos le confieran.

Artículo 12. La Autoridad Catastral, dentro del Programa Estatal, será la encargada de desarrollar las siguientes acciones:

- I. Realizar los levantamientos topográficos, cuando así se le requieran;
- II. Elaborar el empadronamiento catastral;
- III. Expedir el Registro Catastral, y
- IV. Realizar los avalúos catastrales correspondientes.

La Autoridad Catastral Estatal, coadyuvará con los Ayuntamientos, a fin de que se emitan los documentos anteriores, en el Municipio correspondiente.

En los casos en que los Municipios, no cuenten con una Dirección de Catastro, las delegaciones catastrales que se encuentren en el interior del Estado, acudirán al Municipio correspondiente, para la emisión de los documentos mencionados.

En caso de que los Ayuntamientos de acuerdo al Convenio de Coordinación y Colaboración que suscriban con la Secretaría de Gobernación, no pudieren realizar los levantamientos topográficos, estos serán realizados por la Dirección General o en su caso por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla.

Artículo 13. La Dirección del Registro Público, en apego a la presente Ley y al Programa Estatal que al efecto se emita, deberá:

- I. Expedir el certificado de no inscripción;
- II. Expedir Formato del Impuesto sobre Adquisición de Bien Inmueble, y
- III. Inscribir el Título de Propiedad que emita la Dirección General, derivado de la resolución administrativa del procedimiento de regularización;

CAPÍTULO TERCERO

DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN

Artículo 14. El procedimiento de regularización de predios rústicos, urbanos suburbanos y aquellos en los que se preste algún servicio público, podrá realizarse de acuerdo a las características establecidas en la presente Ley.

Artículo 15. En los trámites del procedimiento de regularización a que se refiere esta Ley, se observarán invariablemente los principios de máximo beneficio, prelación, legalidad, petición de parte, buena fe, apariencia, concentración, celeridad, inmediatez, imparcialidad, equidad y publicidad.

Artículo 16. La persona física o jurídica que se crea con derecho, podrá iniciar el procedimiento de regularización que señala esta Ley, mediante la solicitud del interesado, en donde se establezca que ha poseído algún tipo de predio rústico, urbano o suburbano, a nombre propio, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe por más de diez años; para lo cual se requiere que el bien inmueble presente las siguientes características:

- I. No se encuentre inscrito en el Registro Público;
- II. No esté sujeto a los regímenes ejidal o comunal previstos en la Ley Agraria;
- III. No esté ubicado en zonas de riesgo o en áreas de protección ecológica, de acuerdo con la información proporcionada por el Ayuntamiento; y
- IV. No se encuentre en trámite un procedimiento de orden jurisdiccional.

Artículo 17. Los interesados que posean dos o más predios rústicos, sin escrituras o título de propiedad, solo podrán tramitar la regularización de uno de ellos, a menos que sumada la superficie de los predios, esta no rebase a seis hectáreas.

Los predios urbanos y suburbanos deberán estar destinados a vivienda y no podrán exceder un valor superior a setecientos mil pesos, cero centavos, moneda nacional, conforme al avalúo catastral correspondiente, pudiendo realizar el trámite de solo uno de ellos.

Artículo 18. Quedan excluidos del procedimiento de regularización establecido en la presente Ley, los predios que se encuentren en los siguientes supuestos:

- I. Los que, por sus características particulares, deban regularizarse ante la Comisión Intersecretarial para la Regularización y Seguridad Patrimonial de Bienes Inmuebles existentes en la Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl;
- II. Los predios rústicos, urbanos o suburbanos, que se encuentren en zonas de riesgo de conformidad a lo establecido en los atlas de riesgo Nacional, Estatal o Municipal;
- III. Aquellos que carezcan de justo título o en los que no se pueda comprobar la posesión regular por la presunción fundada de que la posesión deriva de un hecho ilícito;
- IV. Los que no puedan detentarse en su posesión a título de dueño en virtud de cualquier otra disposición legal; y
- V. Aquellos que deban regularizarse ante la Comisión Interinstitucional para la Regularización de los Asentamientos Humanos y la Constitución de Reservas Territoriales para que se incorporen al desarrollo urbano y se establezca la obligación de promover la escrituración.

Artículo 19. Los poseedores a título de dueño de predios rústicos, urbanos o suburbanos, que reúnan las características establecidas en la presente Ley, podrán solicitar al Ayuntamiento que se inicie el procedimiento de regularización, a través de ventanilla municipal, para requisitar el formato de ingreso, con número único de control correspondiente.

El formato de ingreso contendrá los siguientes datos personales:

- I. Nombre y domicilio;
- II. Número telefónico, local y móvil;
- III. Correo electrónico;

- IV. Lugar y fecha de nacimiento, comprobable mediante copia certificada del acta de nacimiento;
- V. Estado civil del interesado, y
- VI. Datos de la localización, ubicación, medidas, colindancias y superficie total del predio; en caso de contar con bienes accesorios al mismo, como el caso de cualquier construcción o edificación, se deberá detallar invariablemente.

Artículo 20. Al formato de ingreso establecido en esta Ley, se deberán acompañar los siguientes documentos:

- I. Copia de identificación oficial vigente con fotografía (Credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral, pasaporte o cartilla del servicio militar);
- II. Clave Única de Registro de Población (CURP);
- III. En los casos de predios urbanos y suburbanos, comprobante del pago de servicios, a nombre del interesado (agua, luz, teléfono);
- IV. Croquis de ubicación a mano alzada del predio con medidas, colindancias, superficie de construcción en su caso y datos de referencia;
- V. Declaración bajo protesta de decir verdad, cuyos requisitos se establecen en el Programa Estatal, en la que manifieste que ha poseído el predio rústico, urbano o suburbano a nombre propio, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe por más de diez años, así como el nombre de los colindantes;
- VI. Declaración bajo protesta de decir verdad, cuyos requisitos se establecen en el Programa Estatal, que el predio a regularizar no se encuentra en tierras de régimen de propiedad ejidal o comunal, previstos en la Ley Agraria;
- VII. Declaración bajo protesta de decir verdad, cuyos requisitos se establecen en el Programa Estatal, en los casos en los que el interesado pretenda regularizar predios urbanos o suburbanos, en las que manifieste ser poseedor de solo uno de ellos;

- VIII.** Formato de colindantes, proporcionado por la ventanilla municipal, con el que se acredita las medidas y linderos del predio a regularizar, en caso de que aquellos no se localicen, se dejarán a salvo sus derechos a efecto de garantizar su derecho de audiencia;
- IX.** Constancia de validación de los predios sujetos a regularización, que no se encuentren contemplados dentro de las zonas de riesgo previstas en el atlas Nacional, Estatal y/o Municipal;
- X.** Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha y causa generadora de la posesión a título de dueño, pudiendo ser:
 - a.** Contrato privado de enajenación de derechos del predio a regularizar;
 - b.** Constancia que acredite la causa generadora de la posesión, y
 - c.** Acta circunstanciada de verificación de hechos, con dos testigos presentados por el interesado, suscrita por el Secretario del Ayuntamiento.

Quien presente contrato privado de enajenación de derechos del predio, deberá comparecer y validar ante el Secretario del Ayuntamiento, el acta circunstanciada de verificación de hechos.

Artículo 21. Los interesados que pretendan iniciar o hayan iniciado el procedimiento de regularización establecido en esta Ley y sus peticiones no sean aprobadas o validadas por el Ayuntamiento al cual pertenecen, quedan en aptitud para iniciar el procedimiento de regularización ante la Dirección General, conforme al artículo 29 de esta Ley.

Artículo 22. La Dirección General revisará que los expedientes técnico-jurídicos, cumplan con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley y emitirá el acuerdo de procedencia, ordenando su publicación en los estrados de las Presidencias Municipales, Juntas Auxiliares, Inspectorías o Juzgados Municipales.

Artículo 23. Si efectuada la publicación a que se refiere el artículo anterior, no hubiere oposición al trámite de regularización, se continuará éste; de lo contrario, se dará por concluido el procedimiento, dejando a salvo los derechos de los interesados, para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

Artículo 24. Al no existir oposición alguna y continuar con el procedimiento de regularización, la Dirección General procederá a realizar las acciones siguientes:

- I. Elaborar y poner a disposición del Secretario de Gobernación y del Subsecretario de Desarrollo Político, la resolución administrativa del procedimiento de regularización, debidamente fundada y motivada a favor del interesado, a efecto que sea presentada al Gobernador del Estado, para la firma respectiva, en términos del artículo 8 de esta Ley y de conformidad con las Reglas de Operación que al efecto se emitan;
- II. Una vez firmada la resolución administrativa, procederá a solicitar su publicación en los estrados de las Presidencias Municipales, Juntas Auxiliares, Inspectorías y/o Juzgados Municipales, así como en el Periódico Oficial del Estado, para los efectos legales correspondientes; y
- III. Emitir el Título de Propiedad y solicitar su inscripción ante la Oficina Registral de la circunscripción territorial que corresponda.

Artículo 25. Para la inscripción del Título de Propiedad que emita la Dirección General y para los efectos de la presente Ley, no será necesario presentar los comprobantes de pago de predial, servicio de limpia y constancia de no adeudo de agua.

Para la declaración de erección de casa habitación, no será necesario presentar la constancia de terminación de obra o de antigüedad.

Para los efectos establecidos en el presente artículo, no incurrirán en responsabilidad los integrantes de la Dirección General, así como, los Registradores Públicos de la Propiedad.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, URBANOS Y SUBURBANOS DE MIGRANTES MEXICANOS QUE RESIDAN EN EL EXTRANJERO

Artículo 26. Los migrantes mexicanos que residan en el extranjero y estén interesados en la regularización de algún predio rústico, urbano o suburbano, que se encuentren imposibilitados para gestionar personalmente el trámite de regularización a que refiere

esta Ley, podrán autorizar a persona de su confianza, para realizar los trámites conducentes, por los siguientes medios:

- I. Mandato, por alguno de los medios previstos en la legislación civil;
- II. Poder que le otorgue el Consulado Mexicano del lugar en que se encuentre, o
- III. Formato de ingreso remitido vía correo electrónico, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 19 y 20 de esta Ley.

En cualquiera de las fracciones anteriores, el migrante deberá acompañar, Copia de identificación oficial vigente (Credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral, pasaporte o cartilla del servicio militar), correo electrónico y teléfono de contacto.

CAPÍTULO QUINTO

DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 27. Los predios destinados a servicios públicos cuya posesión a título de dueño se encuentre en poder de un ente público Estatal o Municipal, que carezcan de documentos y que no se encuentren dentro de las restricciones a las que se refiere el artículo 18 de esta Ley, podrán ser regularizados, debiendo reunir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud del Representante Legal, debiendo acreditar con el instrumento legal correspondiente dicha representación;
- II. Declaración bajo protesta de decir verdad, que el bien inmueble no se encuentra en tierras de régimen de propiedad ejidal o comunal previstos en la Ley Agraria;
- III. Plano de localización con vialidades y espacios de utilización pública con medidas y colindancias, superficies de terreno y construcción;
- IV. Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha, destino y causa generadora de la posesión, pudiendo ser:
 - a. Contrato privado;

- b. Constancia que acredite la causa generadora de la Posesión emitida por el Juez Municipal, con una antigüedad no mayor a 90 días hábiles;
 - c. Fe de hechos ante Notario Público, o
 - d. Acta circunstanciada de verificación de hechos, expedida por el Secretario del Ayuntamiento, y
- V. Acuerdo de Cabildo o documento oficial mediante el cual se acredite y especifique la ocupación actual del inmueble, el periodo de tiempo utilizado y los servicios públicos que se encuentran prestando en el mismo.

En el caso de considerarse necesario, la Dirección General podrá solicitar a la Dirección de Bienes Muebles e Inmuebles de la Secretaría de Administración del Gobierno del Estado, o su símil en cada uno de los Municipios de la Entidad, la consulta sobre la situación registral y administrativa que guarden los inmuebles, respecto de los cuales se solicite su regularización.

Artículo 28. La resolución administrativa inherente a los predios destinados a servicios públicos deberá contener un apartado específico en el que se determine que el inmueble que se regulariza se constituye como un bien de dominio público Estatal o Municipal según sea el caso, para todos los fines legales, en términos de la Ley General de Bienes del Estado y de la Ley Orgánica Municipal.

CAPÍTULO SEXTO

DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN EN LOS CASOS EN QUE EL AYUNTAMIENTO NO HAYA SUSCRITO CONVENIO

Artículo 29. En los casos en los que algún Ayuntamiento no haya suscrito el Convenio de Coordinación y Colaboración citado en el artículo 7 y en el supuesto previsto en el artículo 21 de la presente Ley, los poseedores a título de dueño que tengan interés en beneficiarse del Programa Estatal, deberán acudir ante la Dirección General, para iniciar el trámite de regularización, debiéndose sujetar a las disposiciones siguientes:

Para iniciar la regularización de algún predio rústico, urbano o suburbano, el interesado deberá requisitar ante la Dirección General, el formato de ingreso, con número único de control correspondiente y cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 19 y 20

de esta Ley; a excepción del documento citado en el inciso c) de la fracción X del artículo 20, y su último párrafo.

En substitución del documento citado en el párrafo anterior, se deberá presentar el Acta circunstanciada de verificación de hechos, con dos testigos presentados por el interesado, suscrita por el Juez Municipal o Notario Público en su caso.

Quien presente contrato privado de enajenación de derechos del predio, deberá comparecer y validar ante el Juez Municipal o algún Notario Público, para la obtención del acta circunstanciada de verificación de hechos.

Será obligatorio para el presente capítulo, que el interesado proporcione teléfono y correo electrónico para efecto de ser legalmente notificado.

Se dejarán a salvo los derechos de los Ayuntamientos que no celebren convenio para la aplicación de la presente Ley y el Programa Estatal, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 30. La Dirección General procederá a cumplir con lo establecido en los artículos 22, 23, 24 y 25 de esta Ley y ordenará la publicación mediante tres edictos consecutivos publicados en el diario de mayor circulación, para efecto de dar publicidad y notificar a todo aquél que se crea con derecho; continuándose con el procedimiento respectivo.

Artículo 31. Para efectos del presente Capítulo, la resolución administrativa deberá publicarse, además, mediante tres edictos consecutivos publicados en el diario de mayor circulación y notificarse al Ayuntamiento correspondiente.

CAPÍTULO SÉPTIMO

MEDIOS DE NOTIFICACIÓN

Artículo 32. La notificación es el acto del proceso administrativo, mediante el cual se da a conocer el contenido de un acuerdo o una resolución a las partes interesadas.

Los interesados podrán acudir a la Presidencia Municipal, Juntas Auxiliares, Inspectorías o Juzgados Municipales que corresponda y hacerse sabedores de las notificaciones que se publiquen por estrados.

Artículo 33. Las notificaciones podrán ser de las siguientes formas:

- I. Por medios Electrónicos, proporcionados por el interesado, los cuales podrán ser:
 - a. Teléfono; o
 - b. Correo electrónico.
- II. Por estrados, los cuales deberán ser en los siguientes lugares:
 - a. Presidencia Municipal;
 - b. Juntas auxiliares;
 - c. Inspectorías; o
 - d. Juzgados Municipales.

Artículo 34. Se practicarán las notificaciones, por medios electrónicos, siempre y cuando el interesado haya proporcionado los datos personales para su identificación y localización por dichos medios.

Las notificaciones que se podrán realizar por medios electrónicos serán las siguientes:

- I. Cita programada, por el personal de ventanilla para el levantamiento topográfico;
- II. Acuerdo de procedencia;
- III. Resolución administrativa;
- IV. Procedencia del Recurso de Inconformidad;
- V. Resolución del Recurso de Inconformidad; y
- VI. Las demás notificaciones, que la Ley así lo disponga.

En caso de que el interesado, no hubiere proporcionado medios electrónicos para notificarlo, se harán dichas notificaciones por Estrados, a excepción de la fracción I de este artículo.

Artículo 35. Las notificaciones por estrados, que se podrán realizar en las Presidencias Municipales, Juntas Auxiliares, Inspectorías o Juzgados Municipales, serán las establecidas en las fracciones II a la V del artículo 34 de esta Ley.

Artículo 36. Quedarán sin efecto jurídico las notificaciones que no se hicieren en la forma que establece la presente Ley.

De la misma manera, todas las notificaciones, serán publicadas en la página web de la Dirección General.

CAPÍTULO OCTAVO

DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 37. El recurso de inconformidad tendrá por objeto que el superior jerárquico de la autoridad emisora, confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley, impugnando los actos u omisiones que considere afectan a sus intereses, para ejercer sus garantías de audiencia, legalidad y debido proceso.

Artículo 38. El recurso de inconformidad se interpondrá por aquellos que se sientan afectados en su derecho y demuestren tener interés legítimo durante el procedimiento de regularización; así como, contra la resolución administrativa, hasta antes de la inscripción del Título de Propiedad ante el Registro Público.

Artículo 39. El interés legítimo podrá acreditarse en el procedimiento de regularización ante la autoridad que conozca del recurso de inconformidad, con los siguientes documentos:

- I. Escritura Pública debidamente inscrita ante el Registro Público;

- II. Constancia de Posesión expedida por Autoridad competente; y
- III. Cualquier otro documento relacionado con el predio a regularizar.

Artículo 40. Conocerá del recurso de inconformidad la Secretaría de Gobernación a través de la Subsecretaría Jurídica y sus Unidades Administrativas.

Artículo 41. El término para interponer el recurso de inconformidad será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente en que el interesado tenga conocimiento del acto u omisión impugnados o al que se hubiese ostentado sabedor del acto recurrido.

Artículo 42. El recurso de inconformidad procederá contra:

- I. Actos u omisiones de los Ayuntamientos que hayan celebrado el Convenio establecido en esta Ley, durante el procedimiento de regularización y el Programa Estatal;
- II. Actos u omisiones de la Dirección General, hasta antes de que ésta emita la resolución correspondiente, en los casos en que se suscitare controversia relacionada con derechos de posesión o propiedad con el predio motivo de regularización durante el procedimiento de regularización establecido en la presente Ley y el Programa Estatal;
- III. Actos u omisiones de la Dirección del Registro Público, durante el procedimiento de regularización establecido en esta Ley y el Programa Estatal; y
- IV. Actos u omisiones de la Autoridad Catastral Estatal o Municipal, durante el procedimiento de regularización establecido en esta Ley y el Programa Estatal.

Artículo 43. El recurso de inconformidad podrá presentarse por escrito, vía electrónica o por comparecencia ante la autoridad responsable que pudiera haber incurrido en actos u omisiones con motivo de la aplicación de la Ley y el Programa Estatal, en días y horas hábiles.

La autoridad responsable remitirá en un término de cinco días hábiles contados a partir de la recepción del recurso de inconformidad, a la Secretaría de Gobernación, la documentación inherente al mismo con un informe debidamente fundado y motivado, en el que deberán señalar las causas generadoras de la inconformidad.

La autoridad responsable, que no remitiera el recurso de inconformidad, podrá incurrir en responsabilidades administrativas a juicio del superior jerárquico y en términos de la Ley de la materia.

Artículo 44. Recibido el recurso de inconformidad la Secretaría de Gobernación la turnará a la Subsecretaría Jurídica para determinar su procedencia y en su caso se otorgue la continuación pertinente al trámite, el cual se notificará a las partes.

Artículo 45. Si del informe que rindan las autoridades responsables señaladas en el recurso de inconformidad, no se advierten actos u omisiones de procedencia, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría de Gobernación, en el término de cinco días hábiles emitirá la resolución correspondiente, turnándola al Titular de la Dependencia para su suscripción, misma que será notificada legalmente al promovente, por los medios establecidos en la Ley y se continuará con el procedimiento de regularización, siempre que no se afecte los intereses o derechos del promovente o de terceros.

Artículo 46. Si del informe que rindan las autoridades responsables señaladas en el recurso de inconformidad, se advierten actos u omisiones de procedencia, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría de Gobernación, en el término de cinco días hábiles emitirá la resolución correspondiente, misma que podrá ser en el sentido de modificar, revocar o anular el acto administrativo recurrido, la cual turnará al Titular de la Dependencia para su suscripción y posterior notificación ante la autoridad responsable a efecto de cumplimentar adecuadamente la resolución emitida.

CAPÍTULO NOVENO

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 47. En la tramitación y sustanciación de los expedientes del procedimiento de regularización, se observarán que los servidores públicos cumplan con los principios establecidos en la presente Ley.

Artículo 48. El incumplimiento a lo dispuesto en esta Ley, será causa de responsabilidad del servidor público que haya intervenido en las distintas etapas procesales administrativas del procedimiento de regularización.

Artículo 49. Incurren en responsabilidad, los servidores públicos por actos u omisiones que tiendan a alentar o permitir la dilación o que indebidamente agilicen el procedimiento establecido en esta Ley, conforme a lo previsto en la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de que se actualicen las previstas en la legislación penal y en la Ley General de la materia.

Artículo 50. Los servidores públicos que intervengan en el procedimiento de regularización, que tengan conocimiento de hechos con apariencia de delito u omisiones o bien que puedan ser constitutivos de responsabilidad administrativa, deberán dar vista a su superior jerárquico y a la instancia competente.

Artículo 51. Los servidores públicos que en ejercicio de sus funciones soliciten o reciban gratificación o compensación por el cumplimiento de sus funciones, serán sancionados conforme a lo establecido en la legislación en materia de responsabilidades administrativas de los servidores públicos, independientemente de las responsabilidades civiles o penales en las que puedan incurrir.

Artículo 52. A quien por sí o por interpósita persona actúe con dolo, mala fe, violencia, intimidación, simulación de actos o proporcione datos o documentos falsos en el procedimiento de regularización establecido en esta Ley y el Programa Estatal, con el propósito de adquirir bienes inmuebles, se dará vista a la Fiscalía General del Estado, a fin de que se inicie la carpeta de investigación correspondiente, con la finalidad de que sean sancionados conforme lo dispuesto en el Código Penal del Estado Libre y Soberano de Puebla.

Artículo 53. El Título de Propiedad obtenido bajo los supuestos mencionados en el artículo anterior, será nulo de pleno derecho, cuya resolución emitirá la instancia competente.

Artículo 54. Las responsabilidades en la ejecución de todo programa o medio para regularizar la tierra recaerán en las personas que estén a cargo de la ejecución de los mismos.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Puebla.

SEGUNDO. Se abroga la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el veintitrés de diciembre de dos mil quince; y se dejan sin efecto las disposiciones que se opongán a la presente Ley.

TERCERO. Los procedimientos y demás actos jurídicos que se hayan iniciado en vigencia de la Ley que se abroga y se encuentren en trámite, se continuarán tramitando con la misma, hasta su total conclusión.

CUARTO. La Dirección General deberá formular y expedir las Reglas de Operación del Programa Estatal, necesarias para la aplicación de esta Ley.

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 catorce días del mes de diciembre de dos mil veinte. Diputada Presidenta. **NORA YESSICA MERINO ESCAMILLA.** Rúbrica. Diputado Vicepresidente. **NIBARDO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ.** Rúbrica. Diputado Vicepresidente. **RAYMUNDO ATANACIO LUNA.** Rúbrica. Diputada Secretaria. **LILIANA LUNA AGUIRRE.** Diputada Secretaria. **NANCY JIMÉNEZ MORALES.** Rúbrica.

Por lo tanto con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 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 veintiún días del mes de diciembre de dos mil veinte. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA.** Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO DAVID MÉNDEZ MÁRQUEZ.** Rúbrica. La Secretaria de Planeación y Finanzas. **CIUDADANA MARÍA TERESA CASTRO CORRO.** Rúbrica.