

Dependencia:	Instituto de Servicios Registrales y Catastrales
Depto.	Dirección General
Sección:	
Oficio Núm.	ISRYC/DG/004/2015
Expediente:	

Enero 08 de 2015

**C. SALVADOR SANDOVAL PALAZUELOS**  
**DIRECTOR GENERAL DE LA COMISIÓN**  
**ESTATAL DE MEJORA REGULATORIA**  
**PRESENTE.**

Derivado del decreto número Mil Cuatrocientos Setenta y Seis por el que se adiciona el artículo 132-BIS, a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5204, de fecha 09 de julio de 2014, en el que quedó establecido en su disposición transitoria tercera lo siguiente:

*"TERCERA.- En un plazo que no exceda de seis meses, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado presentará el Proyecto de Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria en el Estado."*

Por lo anterior, adjunto al presente remito a Usted de manera impresa y al correo electrónico [cemer.morelos@gmail.com](mailto:cemer.morelos@gmail.com), el proyecto de **"Ley para la Regularización de la Propiedad Privada del Estado de Morelos"**, solicitándole de la manera más atenta, sea emitido el dictamen correspondiente, exceptuando la obligación de elaborar el manifiesto de impacto regulatorio ya que no implica costos de cumplimiento para los particulares.

Lo anterior con fundamento en el artículo 51 de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Morelos.

Sin otro particular, me despido de Usted enviándole un cordial saludo.

**ATENTAMENTE.**  
**EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO**  
**DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES**  
**DEL ESTADO DE MORELOS**

**LIC. ALFREDO GARCÍA REYNOSO**

C.c.p.- Expediente/Minutario  
AGR/caac.

**DIRECCIÓN GENERAL DEL**  
**INSTITUTO DE SERVICIOS**  
**REGISTRALES Y CATASTRALES**  
**DEL ESTADO DE MORELOS**  
SECRETARÍA DE GOBIERNO

Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos  
Calle Zapote No. 2, Esquina Av. Morelos Sur, Col. las Palmas, Cuernavaca, Mor., C.P. 62000  
Tels (777) 3127277 y 3142528  
<http://isryc.morelos.gob.mx>  
<http://tramites.morelos.gob.mx>



Cuernavaca, Mor., a 7 de enero de 2015.

**CC. DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA MESA  
DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE MORELOS.  
P R E S E N T E S .**

En México, el derecho a la propiedad privada es uno de los activos más importantes del ser humano, que han sido tutelados de manera primordial por nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al estimarla como un valor que debía garantizarse a todos los individuos de esta Nación.

Acorde a este postulado, el Plan Nacional de Desarrollo 2012-2018, destaca como uno de sus objetivos, dentro del marco de la certeza jurídica, el garantizar la protección a los derechos de propiedad privada, al coincidir que uno de los pilares del desarrollo de un país y de la seguridad de los ciudadanos es la protección a los derechos de propiedad y al establecer que la ley debe garantizar a las personas, familias, comunidades y empresas que las posesiones que han obtenido legítimamente no habrán de perderse, sino que podrán ser aprovechadas en su propio beneficio.

Por ello, acciones como la modernización y homologación de los registros públicos de la propiedad y los catastros municipales, así como la obligatoriedad de registrar públicamente las propiedades inmuebles, son fundamentales para ofrecer la certidumbre jurídica que necesitan las familias en aspectos tan relevantes como potenciar el valor de su patrimonio, garantizar que pueda ser heredado o se pueda transmitir su dominio sin conflicto y acceder a fuentes formales de financiamiento que pueda apoyar su mejor calidad de vida.

Alineado a esta visión, el Plan Estatal de Desarrollo 2013-2018 plantea como uno de sus objetivos estratégicos el garantizar los derechos de propiedad de la ciudadanía. Para ello se estableció como una de sus principales estrategias y líneas de acción, promover una reforma Constitucional para garantizar el acceso a la inscripción de las propiedades privadas; así como promover reformas a las leyes y reglamentos para que los procesos de regularización de las propiedades sean más rápidos, más fáciles y más económicos.

Por ello, con fecha 9 de julio del año 2014, se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5204, el Decreto por el que se adiciona el artículo 132-Bis a nuestra Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, a fin de garantizar el acceso a inscribir propiedades privadas en el Registro Público de la Propiedad ahora denominado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, permitiendo que la primera inscripción sea gratuita y que los siguientes actos traslativos de dominio sean de inscripción obligatoria.

Dicha reforma fue planteada ante la falta de certeza jurídica sobre la propiedad, lo cual se traduce en un problema común entre los habitantes de asentamientos irregulares los cuales son, en algunos casos, la única opción para que las familias en condiciones de pobreza puedan acceder a suelo para construir su vivienda. Esta situación impide que los hogares se beneficien plenamente del uso y usufructo de su propiedad.

La irregularidad de los derechos de propiedad surge de diversos aspectos, entre otros:

- 1.- Existen hogares en condiciones de pobreza patrimonial que no cuentan con certeza jurídica sobre su propiedad porque se ubican en asentamientos irregulares.

2.- La formación de asentamientos irregulares, se caracteriza no sólo por una rápida expansión territorial urbana, sino también por un crecimiento desordenado de las ciudades.

3.- Baja capacidad de planeación urbana, generada por la falta de recursos humanos capacitados en las instituciones gubernamentales y la tendencia que éstos muestran a planear pensando en el corto plazo. Lo anterior se une a una inadecuada concurrencia entre los tres niveles de gobierno en materia desarrollo urbano, lo cual se expresa en un marco normativo poco preciso y a veces confuso.

4.- La formación de asentamientos irregulares también se fomenta por la actitud permisiva que tanto las autoridades como la sociedad tienen hacia este problema dentro de un marco de cultura de ilegalidad. A esto hay que añadir que generalmente no hay sanciones claras para las personas que promueven o se asientan sobre suelo irregular, y para las personas muchas veces no es claro cuáles son las consecuencias de asentarse en lugares como éstos.

5.- A las causas anteriores hay que sumar la insuficiente oferta de suelo para vivienda, especialmente aquella que es asequible para los sectores de menores ingresos y el hecho de que los bajos ingresos de los hogares en condiciones de pobreza impiden que éstos puedan cubrir los costos del proceso de escrituración.

6.- De acuerdo con la investigación "Evaluación del Impacto del Título de Propiedad sobre la Inversión de Vivienda en México", cofinanciada por SHF y el Banco Mundial (BM), con el propósito de conocer el efecto del título de propiedad sobre la inversión en vivienda y el bienestar de los hogares mexicanos. Se destaca como principales motivos para no escriturar un inmueble, los siguientes:

a).- El 28.4 % señala que es caro, no alcanza.

b).- El 14.4 % manifestó que no saben cómo hacerlo.

- c).- Un 14.2 % estimó que los trámites son complicados.
- d).- El 13.3 % está convencido que los costos asociados son altos.
- e).- Un 9.0% refieren que estos trámites toman mucho tiempo, y
- f).- El 20.7 % manifestó otras razones.

Los efectos de esta falta de regularización de las propiedades, son que por un lado, generan un entorno desfavorable para sus habitantes y que tengan un bajo valor en el mercado inmobiliario; por otro lado, el no contar con certeza jurídica sobre la propiedad inhibe la contratación de créditos y en general limita el usufructo que se pueda hacer de la misma. En resumen, todos estos efectos desembocan en la existencia de comunidades poco eficientes, inseguras y poco competitivas.

Inclusive, muchas de esas propiedades pueden ser revitalizados por el sistema legal para convertirlos en un capital líquido que permita a sus dueños el acceso a crédito formal, la posibilidad de invertir en sus casas o negocios y con ello fortalecer la economía como un todo, o simplemente mejorar las condiciones de sus viviendas para mejorar las condiciones del entorno en el que viven. La obtención de certeza jurídica sobre la propiedad, es una manera de fortalecer sus activos pues como se ha visto, hay una asociación entre mejores niveles de vida y la posesión de títulos de propiedad.

No pasa desapercibido que esta investigación del "Estado Actual de la Vivienda en México 2011", reveló que en el nivel internacional, nuestro País tiene una muy baja tasa de titulación, comparado con algunos estados miembros de la OCDE, en promedio solo el 45.2% de los inmuebles se encuentran titulados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad en México, por bajo de países como Colombia que alcanza un 50.3%; Francia un 56.7%; Holanda 59%; Perú 56.8%; Estados Unidos 67.4% y Canadá con el 68.4% de inmuebles titulados.

6.- La regularización de los inmuebles que físicamente y catastralmente desde hace años ya se encuentran subdivididos, fusionados o lotificados con anterioridad.

7.- El acceso y obligatoriedad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de instrumentos privados, ampliando el monto del valor del inmueble permitido, para fines de lograr la mayor inscripción de dichos instrumentos.

Es conveniente precisar que si bien es cierto, existen ordenamientos legales y disposiciones específicas que regulan algunos de estos aspectos, también lo es, que en la actualidad dichas disposiciones y mecanismos de regularización han resultado insuficientes, caros, lentos y hasta obsoletos, por lo que no han cumplido el cometido para el cual fueron creados. Esto es, han resultado instrumentos que resultan inaccesibles a la población para regularizar su propiedad.

Atento a lo anterior, se hace necesario apoyar, orientar y conducir un mayor esfuerzo para que las familias que se encuentran en posesión de algún predio tengan la certeza legal de su propiedad a través de la implementación de nuevos mecanismos y de flexibilizar los ya existentes e incluso de un proceso de desregulación administrativa, a efecto de eliminar requisitos y trámites innecesarios para que la mayoría de los predios propiedad privada en el Estado, tengan la posibilidad de ser considerados dentro de la regularización y puedan titularse e inscribirse en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo condiciones jurídicas que ofrezcan mayor agilidad, facilidad y reducción de costos en la formalización de las relaciones contractuales y títulos de propiedad, garantizando siempre la seguridad jurídica.

Por lo antes expuesto, tengo a bien presentar a su consideración la siguiente iniciativa de:

# LEY PARA LA REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD PRIVADA

## DEL ESTADO DE MORELOS

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES.

**Artículo 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social. Su observancia es obligatoria, su ámbito de aplicación es el territorio del Estado de Morelos y su aplicación e interpretación corresponde al Titular del Poder Ejecutivo del Estado a través del titular de la Secretaría de Gobierno.

A falta de disposición expresa se aplicarán supletoriamente el Código Civil y la Ley de Procedimiento Administrativo, ambos del estado de Morelos.

**Artículo 2.-** La presente ley tiene por objeto, establecer los procedimientos y lineamientos para la regularización de las propiedades privadas dentro del estado de Morelos, su titulación e inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, a través de los siguientes mecanismos:

- I. La donación y titulación de bienes inmuebles que en su momento adquirió el Gobierno del Estado para el otorgamiento de vivienda y que actualmente están en posesión de particulares de manera continua, publica, pacífica, cierta y de buena fe.
- II. La regularización de predios rústicos por usucapión.
- III. La regularización de asentamientos humanos irregulares.
- IV. La regularización de la propiedad por inscripción de posesión.
- V. La regularización de medidas y colindancias de inmuebles.
- VI. La regularización de lotificaciones, fusiones y divisiones ya existentes.
- VII. La Inscripción de instrumentos privados.

**Artículo 3.-** Corresponde a las autoridades estatales y municipales, otorgar todas las facilidades necesarias respecto de la disminución de requisitos y la celeridad en los trámites, para lograr los fines de la titulación e inscripción de los inmuebles.

Las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, podrán otorgar subsidios y condonaciones respecto de impuestos y derechos por los trámites que en su caso resulten aplicables.

**Artículo 4.-** El Gobierno del Estado por si o a través de sus organismos públicos descentralizados podrá celebrar convenios de coordinación y colaboración con las autoridades federales y municipales, Colegios de Notarios, Arquitectos o de Valuadores y con las Asociaciones Civiles, a fin de coordinar sus esfuerzos en los procesos y campañas de regularización y titulación de la tenencia de la tierra.

**Artículo 5.-** Serán objeto de esta ley todos los predios y asentamientos irregulares existentes en el Estado de Morelos, siempre y cuando no se encuentren comprendidos dentro de áreas ejidales o comunales.

**Artículo 6.-** En el caso de existir discrepancia u oposición a los diversos procesos de regularización o de titulación, se suspenderán la tramitación de los procedimientos respectivos, a fin de que las partes interesadas, acudan ante la autoridad jurisdiccional competente a fin de que resuelva como corresponda.

**Artículo 7.-** La primera inscripción de predios estará exenta del pago de derechos de inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.



**Artículo 8.-** Todos los actos por los que se declare, adquiera, transmita y reconozca la propiedad serán de inscripción obligatoria ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

## **CAPITULO II**

### **DE LA REGULARIZACIÓN DE BIENES DEL ESTADO EN POSESIÓN DE PARTICULARES**

**Artículo 9.-** Serán objeto de donación y titulación los bienes inmuebles del dominio privado que fueron adquiridos con anterioridad por el Gobierno del Estado, por cualquier medio para el otorgamiento de vivienda, los predios que actualmente están en posesión de particulares de manera continua, publica, pacífica y de buena fe.

**Artículo 10.-** El Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, deberá informar al titular de la Secretaría de Gobierno, los inmuebles que pueden ser objeto de esta regularización, así como las medidas y colindancias de cada uno de los inmuebles.

Dicho informe deberá realizarse por cada municipio de la Entidad.

**Artículo 11.-** La Secretaría de Gobierno solicitará dictámenes de factibilidad en materia de usos del suelo y de protección civil a fin de validar los proyectos de regularización en esas materias.

Así mismo, el Director de Patrimonio del Estado, deberá validar que dichos inmuebles no son del dominio público, ni se encuentran destinados para otros fines legales.

**Artículo 12.-** El Poder Ejecutivo por conducto de los titulares de la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Administración y la Consejería Jurídica, deberá emitir y suscribir los títulos de propiedad que resulten procedentes.

Para tal efecto, el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales integrará cada uno de los expedientes que se forme por cada inmueble y verificará que se cumplan los requisitos establecidos.

**Artículo 13.-** El Reglamento establecerá los requisitos que deberán reunir los particulares para obtener su título de propiedad.

**Artículo 14.-** La regularización de estas propiedades deberá realizarse a título gratuito y sin ningún gravamen.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS**

**Artículo 15.-** Para los efectos de esta Ley se consideran predios rústicos aquéllos que se encuentran dentro del Estado de Morelos, que no forman parte de la zona urbana de los centros de población y que además son utilizados como pequeñas unidades de producción.

El Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, estará facultado para interpretar la disposición contenida en este artículo y determinar en qué casos puede considerarse a un predio como rústico.

**Artículo 16.-** Son objeto de la presente regularización los predios rústicos cuyo valor catastral actualizado no exceda de seis mil días de salario mínimo general vigente en el Estado y que su superficie no sea superior a cinco hectáreas.

**Artículo 17.-** El que posea predios rústicos con las condiciones para usucapirlos, que no tenga título de propiedad y no exista registro en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de inscripción de la propiedad a favor de persona alguna, podrá demostrar su posesión en los términos de la presente Ley para que se le reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

**Artículo 18.-** Los Ayuntamientos del Estado por conducto de la Autoridad Municipal que ellos determinen, elaborarán en sus respectivas jurisdicciones, un censo de poseedores de predios rústicos, que reúnan los requisitos para usucapirlos y que no cuenten con título de propiedad, debiéndolo remitir al Instituto de Servicios registrales y catastrales del Estado.

**Artículo 19.-** El promovente presentará su solicitud ante la autoridad de catastro municipal con las siguientes declaraciones y documentos:

a) Constancia expedida por la oficina de Catastro Municipal, que contenga medidas y colindancias y certifique que el predio a usucapir se ajusta a lo previsto por el artículo 16 de esta Ley, y la certificación de no existir oposición de los colindantes sobre la posesión del inmueble; *justificar*

b) Plano catastral del inmueble, autorizado por la oficina del Catastro Municipal; *si no lo tiene el ISR y C*

c) Certificado del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos que acredite la no inscripción del bien que pretende usucapir; *Necesario?*

d) Declaración bajo protesta de decir verdad, en la que el promovente manifieste encontrarse en posesión del predio materia del procedimiento de manera pública, pacífica, y de buena fe por más de diez años; y *formal*

e) Identificación personal oficial.

**Artículo 20.-** Recibida la solicitud en los términos señalados y si no existe oposición fundada de un tercero, el Titular del Catastro Municipal remitirá los expedientes al Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, quien de ser procedente, dictará la resolución que declare la usucapión, que tendrá el carácter de título de propiedad, ordenando de inmediato su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES**

**Artículo 21.-** Serán susceptibles de regularización los asentamientos humanos irregulares que cumplan los siguientes requisitos:

I. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones de las leyes en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del estado de Morelos;

II. Tener una ocupación real mayor al cincuenta por ciento de los lotes que lo conforman;

III. Que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables;

IV. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;

V. Que la ocupación real del asentamiento humano a regularizar tenga una antigüedad mínima de cinco años anteriores;

VI. Contar con al menos dos servicios públicos básicos con cobertura para todo el asentamiento humano irregular, y

VII. Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos judiciales, procedimientos administrativos o gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo.

**Artículo 22.-** El procedimiento de regularización de un asentamiento humano irregular, comprenderá las siguientes etapas:

I. Solicitud de inicio de procedimiento;

II. Integración del expediente técnico jurídico;

III. Emisión del dictamen de procedencia, por parte de la autoridad encargada de substanciar el procedimiento de regularización, y

**Artículo 23.-** El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule por lo menos con el cincuenta y cinco por ciento de los habitantes del asentamiento humano irregular dirigido a la Secretaría de Gobierno.

**Artículo 24.-** La solicitud de inicio del procedimiento de regularización deberá contener:

I. Nombres y firmas autógrafas de los habitantes del predio irregular;

II. Designación de representantes del asentamiento humano, debiendo acompañar en su caso, el documento que acredite su legal existencia y, el que acredite su personalidad jurídica, cuando no conste en el mismo documento;

III. Domicilio para recibir notificaciones, el que deberá ubicarse en la cabecera del municipio que se trate;

IV. Identificación geográfica del asentamiento humano irregular, mediante croquis que indique su ubicación y que preferentemente contenga las calles, manzanas y toda división interna existente en el mismo;

V. La indicación del estado que guarda el asentamiento humano irregular, en relación con la antigüedad del asentamiento, propiedad y trámites realizados ante las autoridades, respecto de la regularización del asentamiento y de las peticiones de servicios públicos e infraestructura, debiendo acompañar los documentos con que cuente; ?

VI. Listado de los colonos del asentamiento humano irregular, indicando la ubicación de sus predios.

VII. Las tablas de superficie de las áreas habitadas, vialidades, equipamiento, áreas verdes y demás, del asentamiento humano irregular, y ?

VIII. La relación de nomenclatura de vialidades propuesta. ?

**Artículo 25.-** El Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, procederá a substanciar el procedimiento de regularización, integrando el expediente técnico jurídico, a cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

I. Verificar que el inmueble donde se ubica el asentamiento humano, no esté inscrito en favor de persona alguna en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado;

II. Solicitar a las autoridades correspondientes, los dictámenes y opiniones en materia de usos del suelo y de protección civil a fin de validar los proyectos de regularización en esas materias, y

III. Solicitar, coordinar y supervisar la realización de los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características

topográficas, medidas y colindancias del asentamiento en su conjunto así como de los lotes en lo individual, para la elaboración de la cartografía requerida.

**Artículo 26.-** Si durante el trámite de integración del expediente, la autoridad substanciadora del procedimiento de regularización tiene conocimiento o es notificado por autoridad competente, de la existencia de algún proceso o procedimiento jurisdiccional que afecte la propiedad o posesión del terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular, previa audiencia del promovente y terceros interesados, podrá emitir acuerdo de cancelación del procedimiento.

**Artículo 27.-** El proyecto de regularización, deberá turnarse al Presidente Municipal de que se trate, a fin de que emita opinión con respecto al uso de suelo, nomenclatura de las calles, la recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento y con respecto al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento.

**Artículo 28.-** La duración del procedimiento, hasta la emisión de los dictámenes previstos en el artículo 25, no podrá exceder de año y medio que correrá a partir de que se tenga por recibida la solicitud de inicio del mismo, con todos sus elementos. Autorizada la regularización, el plazo para ejecutar todos los actos previstos en el Acuerdo de procedencia, no podrá exceder de tres años, contados a partir de su inicio.

**Artículo 29.-** Aprobado el proyecto que autorice la regularización, se procederá a:

I. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para su ejecución;

II. Suscribir los acuerdos de colaboración entre las autoridades y la asociación o colonos respectivos;

III. Ejecutar, por parte de las autoridades, habitantes, la asociación en su caso, y los colonos, las obligaciones que se deriven del acuerdo y los convenios que para su ejecución se suscriban;

IV. Escriturar a favor del Municipio las áreas de donación y vías urbanas;

V. Incorporar administrativamente al desarrollo urbano el asentamiento objeto del procedimiento, para su reconocimiento y existencia como regular; y

VI. Efectuar la escrituración individual a favor de los colonos, estableciendo, en su caso, las condiciones y requisitos previstos para ello, en los instrumentos legales aplicables.

**Artículo 30.-** Los títulos de propiedad que se emitan deberán estar suscritos por los titulares de las Secretaría de Gobierno y Administración, así como del Consejero Jurídico del Gobierno del Estado.

Una vez que sean expedidas las escrituras o títulos de propiedad, previa generación de la clave catastral, el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos hará las inscripciones que corresponda.

**Artículo 31.-** Será obligación de los colonos o habitantes cubrir los costos que genere el procedimiento de regularización.

## **CAPÍTULO V**

### **LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD POR INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN.**

**Artículo 32.-** Quien se encuentre en posesión de bienes inmuebles, podrá acudir a inscribirla en la sección inmobiliaria de posesiones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, a fin de que con el simple



transcurso del término de cinco años, se le declare propietario y se ordene su inscripción en la sección inmobiliaria de propiedad.

**Artículo 33.-** El término de cinco años iniciará a partir de la fecha de inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, por lo que no podrá inscribirse posesión alguna con efectos retroactivos.

**Artículo 34.-** Para efectos de esta Ley la posesión deberá tener las siguientes características:

I.- Debe ser una posesión originaria;

II.- Sólo pueden inscribirse bienes que están en el comercio, que sean susceptibles de apropiación;

III.- Su posesión debe ser de buena fe, es decir, que entró en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer o en su caso, que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

IV.- La posesión debe ser pacífica, es decir, que se haya adquirido sin violencia.

V.- Debe acreditarse una posesión continua, entendiéndose como aquella que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 del Código Civil para el estado de Morelos;

VI.- Tratarse de una posesión pública, siendo la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla, y

VII.- Debe acreditarse la posesión cierta, esto es, que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.

**Artículo 35.-** En la solicitud de inscripción, el interesado deberá revelar y acreditar la causa generadora de su posesión.

**Artículo 36.-** El Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, emitirá la resolución correspondiente donde se autorice la inscripción de la posesión en la sección respectiva y de igual forma en un término no menor a cinco años a solicitud del mismo poseedor, emitirá nueva resolución ordenando de plano, el cambio de inscripción a la sección de propiedad.

## **CAPÍTULO VI DE LA REGULARIZACIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS.**

**Artículo 37.-** Procede la rectificación de medidas y colindancias, apeo y deslinde de manera administrativa, cuando la modificación no excedan del 15% del total de la superficie de la propiedad.

**Artículo 38.-** Este procedimiento podrá realizarse ante Notario Público del Estado de Morelos o ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a solicitud únicamente del propietario.

Para tal efecto, el propietario del inmueble anexará a su solicitud de rectificación el acta circunstanciada levantada ante la autoridad catastral municipal, el nuevo plano catastral verificado en campo y copia certificada de su título de propiedad, señalando el motivo de la rectificación.

De advertirse en el acta circunstanciada alguna oposición de los colindantes o cualquier otro interesado, la autoridad o Notario suspenderán el trámite y lo remitirá ante el Juez Civil competente a fin de que resuelva como corresponda.

**Artículo 39.-** Las autoridades catastrales expedirán, a costa del interesado, previa solicitud por escrito en la que acredite su interés jurídico o legítimo, las

constancias o certificaciones en materia catastral y registral.

**Artículo 40.-** La resolución que emita la autoridad o, en su caso el instrumento notarial generado con motivo de la rectificación, deberá inscribirse en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a fin de que se haga la corrección correspondiente.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES, FUSIONES Y DIVISIONES YA EXISTENTES**

**Artículo 41.-** Se declara de interés público la regularización de los predios y asentamientos humanos irregulares existentes en el estado de Morelos.

**Artículo 42.-** Las lotificaciones, divisiones, apertura de calles, otras vías de uso común y las construcciones que existan irregularmente con anterioridad a la publicación de la presente Ley y que se encuentren definidas de manera individual en las oficinas catastrales con clave catastral, se considerarán regularizadas.

**Artículo 43.-** En todo lo relativo a licencias, permisos o autorizaciones de competencia federal se estará a las disposiciones legales aplicables o a los convenios de coordinación que al efecto se celebren.

**Artículo 44.-** La regularización de estos inmuebles deberá protocolizarse ante Notario Público e informarse a la autoridad municipal catastral correspondiente e inscribirse en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

## **CAPÍTULO VIII**

## DE LA INSCRIPCIÓN DE INSTRUMENTOS PRIVADOS.

**Artículo 45.-** Para efectos de la primera inscripción de un inmueble en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, podrá realizarse a través de documento privado, siempre y cuando el valor catastral del inmueble no exceda de tres mil días de salario mínimo general vigente en el estado de Morelos en el momento de la operación y se encuentre firmado ante dos testigos y ratificadas las firmas ante Notario Público del Estado de Morelos, el Registro Público de la Propiedad o el Juez Civil de Primera Instancia competente de acuerdo al lugar de ubicación del inmueble.

Podrán otorgarse en instrumento privado, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos traslativos de dominio, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, por si o a través de sus organismos públicos descentralizados que operen en materia de vivienda, de inmuebles o de titulación de la tenencia de la tierra.

La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en esta Ley.

**Artículo 46.-** Las operaciones traslativas de dominio sobre bienes inmuebles ya inscritos en el Registro Público de la Propiedad, deberán realizarse en escritura pública; salvo que el valor catastral del inmueble, en la fecha de la operación, no exceda de trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el estado de Morelos, las cuales podrán realizarse en instrumento privado.

**Artículo 47.-** Queda prohibido y será motivo de responsabilidad administrativa para los titulares de las oficinas catastrales y Registradores, inscribir o admitir contratos privados en contravención a la presente ley.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano de difusión del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.** Se derogan todas las disposiciones legales y administrativas que se opongan a la presente Ley.

Se reforman los artículos 1805 y 1807 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos y el artículo 73 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos en los términos señalados en los artículos 45 y 46 de esta Ley.

**TERCERO.** En un término no mayor a seis meses, deberá expedirse el Reglamento de la presente Ley, el cual deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado "Tierra y Libertad".

**ATENTAMENTE.**

**"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN".**

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
MORELOS**

**GRACO LUIS RAMÍREZ GARRIDO ABREU**