

LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCION DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO
No. 102 ALCANCE XXX, EL MARTES 23 DE DICIEMBRE DE 2025.

TEXTO ORIGINAL.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 49, el Viernes 17 de junio de 1988.

LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

JOSÉ FRANCISCO RUIZ MASSIEU, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme lo siguiente:

La Quincuagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en nombre del pueblo que representa y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que es de advertir que actualmente, dentro de los problemas sociales que afectan de manera sensible a la sociedad guerrerenses (sic), es el relativo a la inseguridad del individuo en la tenencia de la tierra, particularmente – (sic) y de manera muy importante en el medio rural.

SEGUNDO. Que dentro del territorio del Estado se encuentran numerosos propietarios o poseedores de predios sub-urbanos y rústicos que al carecer de título que les legitime su derecho, no tienen posibilidad de lograr su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, situación que coloca al predio fuera de la seguridad jurídica que éste acto registra y queda fuera de la acción fiscal que afecta la captación de recursos.

TERCERO. Que además, la irregularidad de éstos predios, afecta a sus titulares carentes de título legítimo, particularmente por no considerarles sujetos de crédito, de lograrlo se traduciría en la obtención de recursos por la vía de crédito, para incrementar la producción agropecuaria y así elevar el desarrollo económico de la zona que le corresponda.

CUARTO. Que durante el ejercicio de la presente administración, se ha planteado, permanentemente, la problemática de la población, para regularizar esta situación, destinada a obtener la seguridad jurídica para todos los afectados que por la falta de este título se genera, debiendo preverse que ello no sea en detrimento de su economía.

QUINTO. Que el Gobierno del Estado como responsable para con sus gobernados, debe preocuparse por instrumentar los mecanismos que le auxilien en la resolución de este problema, lo cual

LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCION DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

nos llevará sin duda, a obtener esta seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, manteniendo al mismo tiempo la paz y la tranquilidad públicas en el campo, dotándose del correspondiente título de propiedad con posibilidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sin costo alguno.

SEXTO.- Que es de advertir que en los objetivos de esta medida tiene capital importancia el interés de los Municipios, pues independientemente de los beneficios que aportará, verán incrementados sus ingresos por los gravámenes que recaen a la propiedad raíz y a su comercialización, al incrementar su catálogo de contribuyentes, por lo que se prevee en el proyecto la participación de estas corporaciones municipales sin menoscabo de su autonomía.

SEPTIMO.- Que además, esta acción debe ser de manera ágil y sin que represente carga económica, para los beneficiarios, por lo que dentro del articulado se exime de la carga fiscal que motive sólo la regularización pretendida.

Por lo expuesto y con fundamento en el Artículo 47 Fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, este H. Congreso tiene a bien expedir la siguiente:

LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERA AJUSTARSE LA INSCRIPCION DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RUSTICOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Artículo 1. Se declara de interés Público el Programa de Regularizaron de la Tenencia de la Tierra de la Pequeña Propiedad, de Predios Sub urbanos y Rústicos del Estado que llevará a cabo el Gobierno del Estado de Guerrero, a través de la Secretaría de **Finanzas** y Administración y de la Coordinación General de Catastro. (REFORMADO, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

Artículo 2. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases a las que debe ajustarse el procedimiento de regularización de la propiedad de predios sub-urbanos y rústicos del Estado de Guerrero.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley se considerarán predios Sub urbanos, los que están localizados en las áreas adyacentes o periféricas de un centro de Población y que son susceptibles de urbanizarse y rústicos, aquellos predios que están destinados al uso agrícola, ganadero y forestal, dividiéndose el primero en "de riego, jugo o humedad" y "de temporal", y el segundo en "cultivado", "de agostadero" y "cerril". (REFORMADO, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

Artículo 4. Quienes estén en posesión de predios suburbanos y rústicos, que tengan una extensión no mayor de 30 hectáreas y no menor a 500 m² en cualquier calidad y cuyo valor no exceda la cantidad de \$2'000,000.00 (Dos millones de pesos 00/100 M.N.), exclusivos del medio rural y no destinados a uso turístico, particularmente aquellos que colinden con la Zona Federal, así como Federal Marítimo Terrestre, que no se encuentre en la zona urbana, y que reúnan los requerimientos en tiempo y condiciones exigidas para su prescripción, y no posean un título de propiedad, o teniéndolo este sea defectuoso, podrán regularizar su situación legal mediante solicitud ante la Coordinación General de Catastro, acompañada de la totalidad de los documentos siguientes: (REFORMADO, P.O. 102 ALCANCE XXX, 23 DE DICIEMBRE DE 2025)

LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCION DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

I. Se deroga (DEROGADA; P.O. 102 ALCANCE VI, 20 DE DICIEMBRE DE 2019)

II. Escritura, título de propiedad o contrato de compraventa, privados o públicos que no reúnan los requisitos de Ley para su inscripción, cuando no cuente con ninguno de éstos, deberá presentar Acta Testimonial de Hechos Propios, expedida por un Fedatario Público, la cual deberá contener la mención en el texto, de la posesión que detenta la persona solicitante y que el predio no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. (REFORMADA; P.O. 102 ALCANCE VI, 20 DE DICIEMBRE DE 2019)

III. Plano topográfico que contenga su cuadro de construcción, con coordenadas UTM geo referenciadas a la red geodésica nacional, elaborado y firmado por un perito en materia de topografía que cuente con cédula profesional. (REFORMADA, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

IV. Se deroga (DEROGADA; P.O. 102 ALCANCE VI, 20 DE DICIEMBRE DE 2019)

V. Se deroga (DEROGADA; P.O. 102 ALCANCE VI, 20 DE DICIEMBRE DE 2019)

VI. Contrato de compra venta, a nombre de la persona que pretende regularizar su predio. (ADICIONADA, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

VII. Constancia de no Afectación Agraria expedida por el Registro Agrario Nacional. (ADICIONADA, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

VIII. Cuando el predio que se pretende regularizar colinde con la Zona Federal, así como Federal Marítima Terrestre, deberá presentar una Constancia de No Afectación expedida por dependencias federales correspondientes, quedando estrictamente prohibida la regularización de las zonas marítimas propiedad de la Nación. (REFORMADA, P.O. 102 ALCANCE XXX, 23 DE DICIEMBRE DE 2025)

IX. Copia del Acta de Nacimiento, CURP y Credencial oficial vigente. (ADICIONADA, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

X. Carta Responsiva de Derechos de Propiedad firmada por el beneficiario,
Y (ADICIONADA, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

XI. Las demás que sean requeridas por la Coordinación General de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Administración, siempre que se refieran a la acreditación o identificación la posesión del predio. (REFORMADA; P.O. 102 ALCANCE VI, 20 DE DICIEMBRE DE 2019)

Artículo 5. Para el efecto anterior, el Gobierno del Estado a través de la Coordinación General de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Administración, en coordinación con los H. Ayuntamientos integrarán sendos expedientes que darán la posibilidad legal para iniciar el trámite de regularización del predio. (REFORMADO, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCION DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Artículo 6. Recibida la promoción y sus anexos o bien el expediente integrado por la Coordinación General de Catastro y el H. Ayuntamiento correspondiente, se procederá a llevar a cabo el estudio y dictamen de la documentación respectiva. (REFORMADO, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

Artículo 7. El Gobierno del Estado por conducto de la Coordinación General de Catastro valorarán el contenido del expediente, y en caso de dictaminarlo procedente, expedirá el Título de Propiedad respectivo para que sea signado por su conducto y por el Titular de la Secretaría de Finanzas y Administración; para que con posterioridad se ordene su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, teniendo la obligación de dar aviso al H. Ayuntamiento de la municipalidad donde corresponda el predio, para efectos de contemplar lo necesario para la recaudación del pago de impuesto predial correspondiente. (REFORMADO, P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016)

Artículo 8. Si durante el procedimiento y hasta antes de la resolución se presentase persona alguna alegando derechos sobre el procedimiento objeto de la promoción, acreditando interés jurídico, el procedimiento se suspenderá, quedando a salvo los derechos de los interesados para que los hagan valer ante la autoridad judicial competente.

Quedan excluidos de los beneficios que otorga esta Ley, los predios cuya posesión se obtuvo a partir de hechos ilícitos y todos los que no pueden poseerse a título de dueño en virtud de cualquier otra disposición legal, previa resolución de la autoridad competente. (ADICIONADO PÁRRAFO SEGUNDO, P.O. 102 ALCANCE XXX, 23 DE DICIEMBRE DE 2025)

Artículo 9. El Gobierno del Estado, a través de los Titulares de la Secretaría de Finanzas y Administración y de la Coordinación General de Catastro, expedirá de manera gratuita el Título de Propiedad, ordenando su inscripción en los mismos términos, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sin mayor trámite o protocolización, pudiendo el interesado, elevarlo a Escritura Pública ante el Notario Público. (REFORMADO; P.O. 102 ALCANCE VI, 20 DE DICIEMBRE DE 2019)

Artículo 1. En apoyo de este programa y por el interés general que ello representa, se concede exclusivamente para aquellos predios y contribuyentes que queden comprendidos dentro de este programa, exención total de impuestos y derechos estatales que se generen hasta su primera inscripción.

Artículo 11. Lograda esta primera inscripción, todos los predios que queden regularizados y aun los que no lo fueren, quedan afectos a los gravámenes fiscales que sean vigentes.

Artículo 12. El Estado promoverá la adhesión de los Ayuntamientos a este programa para que, mediante acuerdo de Cabildo queden adheridos al mismo y se otorgue la exención de los impuestos y derechos municipales que se generen.

TRANSITORIO:

ARTICULO UNICO.- Esta Ley entrará en vigor a los siete días naturales después de publicada en el Periódico Oficial del Estado.

LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCION DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

DADO.- En el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los treinta y un días del mes de mayo de mil novecientos ochenta y ocho.

Diputado Presidente.
C. Lic. J. Guadalupe Cuevas Herrera.
Rúbrica.

Diputada Secretaria.
C. Mónica Leñero Alvarez.
Rúbrica.

Diputado Secretario Supl.
C. Fco. Javier Hernández Campos.
Rúbrica.

En cumplimiento de lo dispuesto por las fracciones III y IV del Artículo 74 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia oficial del Poder Ejecutivo en la Ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los seis días del mes de junio de mil novecientos ochenta y ocho.

El Gobernador Constitucional.
Rúbrica.

El Secretario de Gobierno.
Rúbrica.

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

DECRETO NÚMERO 422 POR MEDIO DEL CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 02 de enero del año 2017.

SEGUNDO.- Comuníquese el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado, para su conocimiento y efectos legales procedentes.

TERCERO. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero, para su conocimiento general. P.O. 104 ALCANCE IV, 27 DE DICIEMBRE DE 2016

**LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL
PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA
INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y
RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD**

DECRETO NÚMERO 282 POR EL QUE SE REFORMAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

PRIMERO.- Las reformas, adiciones y derogaciones relativas al presente Decreto, entrarán en vigor el día 01 de enero del 2020.

SEGUNDO.- Remítase al Poder Ejecutivo para los efectos legales conducentes.

TERCERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como en la página oficial del Poder Legislativo, para su observancia y conocimiento general. P.O. 102 ALCANCE VI, 20 DE DICIEMBRE DE 2019

DECRETO NÚMERO 300 POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día 01 de enero de 2026.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TERCERO. Remítase a la titular del Poder Ejecutivo para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, y los efectos legales conducentes.

CUARTO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general. P.O. 102 ALCANCE XXX, 23 DE DICIEMBRE DE 2025