

REGISTRO AGRARIO NACIONAL
ÓRGANO ADMINISTRATIVO DESCONCENTRADO DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

ASENTAMIENTO HUMANO

Circular DJ/RAN/I-2

ÍNDICE:

- I. ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EJIDOS Y COMUNIDADES. EXPEDICIÓN DE TÍTULOS DE SOLARES.
- II. TITULACIÓN DE SOLARES URBANOS A EJIDATARIOS Y LOS DESTINADOS A SERVICIOS PÚBLICOS O NO ASIGNADOS.
- III. VISTO BUENO DE AUTORIDAD COMPETENTE EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.
- IV. REGULARIZACIÓN DE SOLARES A MENORES DE EDAD.
- V. SEGREGACIÓN POR RESOLUCIÓN PRESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO HUMANO.

I. ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EJIDOS Y COMUNIDADES. EXPEDICIÓN DE TÍTULOS DE SOLARES.

La Ley General de Asentamientos Humanos en sus artículos 38 y 39, debidamente correlacionados con el marco legal agrario permiten que los núcleos agrarios regularicen la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos, con la debida coordinación con las autoridades municipales, en los siguientes términos:

Los fundamentos para tal regularización los encontramos en la Ley Agraria en los artículos 2, 23, fracción VII, 24 a 28, 30, 31, 56 y 68 así como las disposiciones aplicables de la sección IV del capítulo II de la citada Ley.

Igualmente resultan aplicables los artículos 49 y 53 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación y Titulación de Solares, y el 89 del Reglamento Interior de este Organismo.

Corresponde a los municipios regular el uso y destino de áreas y predios en los centros de población, así como administrar la zonificación prevista en los planes y programas municipales de desarrollo urbano.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2º fracción XIX de la Ley General de Asentamientos Humanos, los usos del suelo, resultan ser: "Los fines particulares a que

podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población", por lo que las autorizaciones del uso del suelo pueden ser para:

- Uso habitacional, y se puede calificar por la densidad de la población.
- Uso comercial, y se puede calificar por el tipo de comercio.
- Uso Industrial, y se puede calificar por el tipo de industria.

Por su parte la citada ley, en su artículo 2º, fracción IX y XVI define como Destinos y Reservas, respectivamente, lo siguiente:

"Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población" (vialidades, equipamiento urbano y derechos de vía entre otros).

"Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento".

Tanto los usos del suelo, como los destinos y las reservas se contienen y particularizan en los planes o programas de desarrollo urbano y que son publicados en el periódico o gaceta oficial de los Gobiernos de los Estados.

Dimensiones de los solares urbanos.

Las dimensiones de los solares urbanos se encuentran establecidas en las Leyes de Desarrollo Urbano o similares a nivel estatal, las que establecen los límites mínimos y máximos, por lo que los Registradores tendrán que consultar esta normativa para identificar dichas dimensiones y en su momento poder expedir los títulos de propiedad correspondientes.

Procedimiento.

En términos de lo que dispone el artículo 39 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los artículos 23 fracción VII, 24 a 28, 30, 31, 56 y las disposiciones aplicables de la Sección Cuarta, del Capítulo II de la Ley Agraria, la asamblea ejidal reunida con formalidades especiales, podrá regularizar los asentamientos humanos, cumpliendo para ello el procedimiento establecido en los preceptos antes citados y además se cuente con la autorización o visto bueno de la Autoridad Municipal; en consecuencia se estará en condiciones de expedir los títulos de solares urbanos; lo anterior con el propósito de cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano.

En el procedimiento para la expedición del título se deberá estar a lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley Agraria, así como por los artículos 49 y 53 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación y Titulación de Solares.

Corresponde a los Registradores:

1. Requerir el acta de asamblea de formalidades especiales, esto cuando se acuerde la regularización de los asentamientos humanos (delimitación y aprobación del plano de dicha área y planos individuales, así como la asignación de solares), y verificar que ésta cumpla los requisitos legales previstos en la Ley Agraria.
2. Integrar al expediente la Autorización por escrito del Municipio.

3. Verificar que los poseedores, satisfagan los requisitos establecidos en el apartado correspondiente.
4. Remitir a la Dirección General de Registro y Control Documental, en archivo electrónico el expediente para efectos de análisis y, en caso de ser procedente, se emita la autorización correspondiente para la inscripción del acta de asamblea y la posterior emisión de los títulos de propiedad. La Dirección General de Registro, contará con un plazo de cinco días hábiles para emitir la opinión correspondiente, la cual será remitida vía correo electrónico y de forma impresa al Delegado Estatal.
5. Para el caso de que únicamente se acuerde la asignación solares, se deberá requerir el acta de asamblea celebrada con formalidades simples y con la presencia de un representante de la Procuraduría Agraria (artículo 68 Ley Agraria), donde se acuerde la asignación de solares que quedaron vacantes o pendientes de asignar en las asambleas de delimitación, destino y asignación de tierras al interior de los ejidos, y verificar que ésta cumpla los requisitos legales previstos en la citada Ley Agraria.

II. TITULACIÓN DE SOLARES URBANOS A EJIDATARIOS Y LOS DESTINADOS A SERVICIOS PÚBLICOS O NO ASIGNADOS.

De conformidad con los artículos 56 y 68 de la Ley Agraria y 19, 47, 48 y 49 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, para la Titulación de Solares Urbanos se deberá tomar en consideración las disposiciones siguientes:

1. Se titularán los solares a sus legítimos poseedores, previa asignación realizada por la asamblea.

Se corroborará que la asamblea haya fijado las dimensiones de los solares de conformidad a lo establecido por las leyes aplicables, planes y programas de desarrollo urbano de la Federación, los Estados o los Municipios correspondientes y a falta de disposición expresa, se verificará que la asamblea no haya asignado solares urbanos cuya superficie exceda la de dos mil quinientos metros cuadrados".

En el supuesto de que existan solares urbanos que excedan la superficie señalada en el párrafo que precede, estos serán denegados en lo individual, lo anterior, a efecto de estar en condiciones de emitir los títulos de aquellos solares que se encuentren dentro de la norma."

- a. En cuanto se constituya la zona de urbanización, todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar dentro de dicha zona.

La asamblea hará la asignación de dichos solares a los ejidatarios con base en el plano aprobado por ésta, solicitándole al Registro Agrario Nacional la expedición de los títulos de propiedad correspondientes.

Una vez constituida la zona de urbanización, la asamblea únicamente podrá ampliar dicha zona o crear la reserva de crecimiento.

b. Cuando la zona de urbanización ya se encuentre constituida y los solares ya hubieren sido asignados, los títulos de propiedad se expedirán a favor de sus legítimos poseedores. Realizado lo anterior, la asamblea únicamente podrá ampliar dicha zona o crear la reserva de crecimiento.

En los dos casos antes mencionados, cuando se amplíe la zona de urbanización o se cree la reserva de crecimiento, se deberán cumplir con las disposiciones que al efecto emitan la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como las autoridades estatales y municipales.

Para ambos casos, una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados por el núcleo de población a personas que deseen avecindarse.

2. Tratándose de solares destinados a servicios públicos, éstos se titularán a favor del Municipio o de la Entidad Pública que preste el servicio de que se trate, ya sea federal, estatal o municipal, debiendo precisarse en todo caso la titularidad de éstos.

En el caso de que ya existan solares ocupados por entidades del sector público que brinden servicios públicos, la asamblea deberá expresar en forma fehaciente si es su voluntad que se le titule el solar ocupado a dicha entidad de gobierno. Para tales efectos el Registrador deberá verificar que consten en el expediente los antecedentes documentales con el que se efectuó la citada asignación.

El Registrador al analizar el acta de asamblea, deberá verificar que la asignación que realice la asamblea respecto de los solares urbanos destinados a los servicios públicos, se haya efectuado conforme a lo dispuesto por el artículo 115 Constitucional, así como la legislación federal o local que resulten aplicables.

3. Cuando los solares excedentes no hayan sido asignados a persona alguna, los títulos se expedirán a favor del ejido, de conformidad con lo establecido por el penúltimo párrafo del artículo 49 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.

III. VISTO BUENO DE AUTORIDAD COMPETENTE EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Para el caso de las zonas urbanas ejidales, se requiere el acuerdo donde se exprese la anuencia de la autoridad competente en materia de asentamientos humanos, de acuerdo con la legislación local, o de no existir disposición expresa, autorización por escrito de la autoridad municipal correspondiente, atento a lo dispuesto por los artículos 66 de la Ley Agraria y 48, 58 y 62 del citado Reglamento, y con los planes de Desarrollo Urbano, de conformidad con la fracción V, inciso A) del artículo 115 constitucional.

IV.- REGULARIZACIÓN DE SOLARES A MENORES DE EDAD.

Sobre el particular debemos reconocer dos supuestos; el primero, para el caso de que sea legítimo poseedor, y el segundo, como adquirente:

1. Para el supuesto en que el legítimo poseedor de un solar sea menor de edad, se aplicará supletoriamente la legislación común a nivel federal, por lo que de conformidad con el artículo 23 del Código Civil Federal, la minoría de edad es una restricción a la personalidad jurídica, pero los incapaces pueden ejercer sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes. Por lo tanto, para adquirir derechos o contraer obligaciones el menor deberá ser representado, y tendrá que acreditarse la legítima posesión conforme a los artículos 52 y 53, fracción I del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.
2. De igual manera, cuando la zona de urbanización se constituya y apruebe durante la asamblea de delimitación, o bien si se trata de un solar no ocupado que se pretende adquirir; es necesario verificar que haya intervenido el representante del menor de edad, pues sólo así se considerará válida la asignación de derechos sobre el mismo a favor del menor de edad.

V.- SEGREGACIÓN POR RESOLUCIÓN PRESIDENCIAL EN ASENTAMIENTO HUMANO

La segregación es una acción agraria cuyos antecedentes se remontan a los artículos 177 y 184 del Código de 1942, disposiciones que fueron reguladas en el Reglamento de las Zonas de Urbanización de los Ejidos de 1954, el cual, en su artículo Quinto establecía que el objeto de ésta, consistía en delimitar la zona urbana en aquellos expedientes cuyas resoluciones presidenciales no ordenaban la constitución de la zona de urbanización; situación que fue contemplada también en los artículos 90 a 100 de la Ley Federal de Reforma Agraria. Por tal motivo, esta acción no implica que los solares urbanos salgan del imperio del derecho agrario, hasta en tanto no se adquiera sobre ellos el dominio pleno y se expidan los correspondientes títulos de propiedad. En base a lo anterior, la regularización de solares que se encuentran en áreas segregadas, deberá realizarse conforme a los siguientes supuestos, debiendo en todo caso verificar los antecedentes que obren al respecto en los archivos documentales del R.A.N. y del Registro Público de la Propiedad.

- 1) Que la resolución presidencial de segregación no hubiere sido ejecutada y por consecuencia no fueron expedidos los correspondientes títulos de propiedad, la regularización de los solares deberá realizarse acorde a lo dispuesto en los artículos 56, 68 y 69 de la Ley Agraria, así como en lo estipulado por los artículos 47, 48, 50 a 53, 57 y 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.
- 2) Si la ejecución de la resolución de segregación y la expedición de los títulos hubiere sido parcial, deberá seguirse el procedimiento antes citado únicamente en la superficie que ocupen los solares no titulados.
- 3) En los casos de que, con motivo de la segregación se hubieren expedido conforme a las legislaciones agrarias anteriores los títulos de propiedad; de

solares urbanos y éstos se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, no será aplicable el procedimiento antes citado, toda vez que dichas superficies salieron del régimen ejidal en virtud de dicha inscripción, y por lo tanto se rigen por las disposiciones del derecho común.

Dada en la Ciudad de México, Distrito Federal a 5 de diciembre de 2014.

EL DIRECTOR EN JEFE DEL
REGISTRO AGRARIO NACIONAL



LIC. MANUEL IGNACIO ACOSTA GUTIÉRREZ