ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA VEINTIUNO DE ENERO DE DOS MIL CATORCE.----------

En la ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las nueve horas del día veintiuno de enero de dos mil catorce, en las instalaciones que ocupa el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, sito en avenida Rufino Tamayo número cuarenta y seis, colonia Acapantzingo de esta ciudad, se reunieron los señores José Francisco Trauwitz Echeguren, en su carácter de Director General; licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, en su carácter de Director Jurídico; Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico de la Dirección Técnica y Planeación; Aram Ulises Cardoso López, en su carácter de Subdirector de Procedimientos Administrativos, adscrito a la Dirección General de Consultoría en Asuntos Administrativos de la Consejería Jurídica; contadora pública Araceli González Cruz, en su carácter de titular de la Comisaría Pública; contador público Ignacio Inocencio Col Gómez, Encargado de despacho de la Dirección de Administración y Finanzas, señor Felipe Valle Brito, representante del ejido de Tequesquitengo; señor Daniel Albarrán González, representante del ejido de Tehuixtla y, como Secretario Técnico, el licenciado Víctor Hugo Brito Clavijo, en su carácter de Jefe Jurídico Contencioso, quienes tienen derecho únicamente a voz, por tanto se cuenta con quórum legal para llevar a cabo la sesión del Subcomité de Regularización bajo el siguiente orden del día:----------

1.- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar.----------
2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.----------
3.- Aprobación del calendario de sesiones ordinarias correspondiente al ejercicio 2014.--------
4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto de los lotes 149 y 150, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 048/2010.----------
5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 28, en la manzana 1, de la Primera Sección, dentro del expediente número PR-73.----------
6.- Presentación del informe de actividades del Subcomité de Regularización, correspondiente al ejercicio 2013.----------
7.- Asuntos Generales.----------
8.- Clausura de la sesión.----------

----------**DESAHOGO DE LA SESIÓN.**----------

1.- Pase de lista y declaración de quórum para sesionar.----------
A continuación se procede a efectuar el pase de lista de los asistentes, comprobándose que existe quórum legal para llevar a cabo la presente sesión. Asimismo se da cuenta que mediante oficios números FILATEQ/DJ/0004/2014, de fecha 14 de enero del año en curso, fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.----------

ACUERDO SR 1-21/01/14.- Este Subcomité de Regularización, aprueba la declaración e existencia del quórum legal necesario para sesionar.----------

2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.----------

El ciudadano José Francisco Trauwitz Echeguren, Director General del Fideicomiso, manifiesta que el orden del día fue previamente remitido a los integrantes del Subcomité, y se procede a efectuar las siguientes precisiones:----------

1.- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar.----------

2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.----------

3.- Aprobación del calendario de sesiones ordinarias correspondiente al ejercicio 2014.--------

4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] María Dolores Martínez Romero, respecto de los lotes 149 y 150, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 048/2010.----------

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 28, en la manzana 1, de la Primera Sección, dentro del expediente número PR-73.----------

6.- Presentación del informe de actividades del Subcomité de Regularización, correspondiente al ejercicio 2013.----------

7.- Asuntos Generales.----------

8.- Clausura de la sesión.----------

ACUERDO SR 2-21/01/14.- Este Subcomité de Regularización, aprueba por unanimidad de votos, el orden del día propuesto para la presente sesión.----------

---

En desahogo del tercer punto del orden del día se analizó la siguiente propuesta:----------

3.- Aprobación del calendario de sesiones ordinarias correspondientes al ejercicio 2014.----------

El ciudadano José Francisco Trauwitz Echeguren, Director General del Fideicomiso, manifiesta que a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto por el *"Acuerdo que establece los lineamientos para la convocatoria y desarrollo de las sesiones ordinarias o extraordinarias de los Órganos Colegiados de la Administración Pública Central y de los Organismos Auxiliares que integran el Sector Paraestatal del Estado de Morelos"*, conforme lo prevé el artículo segundo, se somete a consideración de este órgano colegiado, el calendario para el desarrollo de las sesiones ordinarias que habrán de verificarse en el presente ejercicio, de acuerdo a lo siguiente:----------

Primera Sesión Ordinaria	21 de enero.-------
Segunda Sesión Ordinaria	04 de marzo.--------
Tercera Sesión Ordinaria	06 de mayo.---------
Cuarta Sesión Ordinaria	08 de julio.----------
Quinta Sesión Ordinaria	02 de septiembre.--
Sexta Sesión Ordinaria	04 de noviembre.---

Sin perjuicio de lo anterior, podrán convocarse a reuniones extraordinarias cuantas veces se requieran, debiéndose cumplir con las formalidades establecidas para tal efecto.----------

ACUERDO SR-3/21/01/14: Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos el calendario de sesiones ordinarias propuesto para el ejercicio dos mil catorce, de este órgano colegiado, celebrándose, preferentemente, las sesiones a las nueve horas.----------

En desahogo del cuarto punto del orden del día se analizó la siguiente propuesta:----------

4.- Análisis de la reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto de los lotes 149 y 150, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número VT-048/10.----------

4.1. DATOS GENERALES:----------

Con fecha 09 de diciembre de 2013, compareció a estas oficinas [redacted], en representación [redacted], con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial de los lotes números 149 y 150, manzana 4, Sección Segunda, con superficie de 145.09 y 152.36 metros cuadrados.----------

4.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de enero de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 149 y 150, manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 145.09 y 152.36 metros cuadrados, los predios se encuentran en breña y no colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto y tienen las siguientes medidas y colindancias: **Lote 149.** Noreste 11.02 metros con lote 150, Sureste 13.83 metros con lote 152, Suroeste 11.77 metros con Avenida Río Cuautla y Noreste 17.32 metros con lote 148. **Lote 150.** Noreste 9.96 metros con Avenida Circunvalación, Sureste 14.92 metros con lote 151, Suroeste 11.02 metros con lote 149 y Noreste 15.87 metros con lote 146.----------

4.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:----------

1.- Recibo número 1310 de fecha 12 de Julio de 2010, por la cantidad de $94,800.72 (Noventa y cuatro mil ochocientos pesos 72/100 M. N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted] que ampara el pago por venta respecto de los lotes números 149 y 150, manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", franja naranja, con superficie de 145.09 y 152.36 metros cuadrados.----------

2.- Contrato de compraventa de fecha 20 de Agosto de 2010, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo representada por su Delegado Fiduciario Especial y Director General respectivamente, ciudadano Víctor Jesús González Franzoni, como vendedor, y [redacted], en su carácter de comprador, respecto de los lotes números 149 y 150, manzana 4, Sección Segunda, zona denominada "Club de Yates", franja naranja, con superficies de 145.09 y 152.36 metros cuadrados.----------

3.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/30/2010 de fecha 30 de Agosto de 2010, dirigida al Notario número 2 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, a favor [redacted] respecto de los lotes números 149 y 150, manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, con superficies de 145.09 y 152.36 metros cuadrados.----------

4.- Carta poder de fecha 1 de diciembre del 2013, suscrita [redacted], mediante la cual le otorga poder para realizar los trámites conducentes ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a favor [redacted], respecto de los lotes materia del presente.----------

5.- Solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial de fecha 09 de diciembre de 2013, suscrita por el ciudadano [redacted], representando [redacted], en su carácter de apoderado legal, respecto de los lotes números 149 y 150, manzana 4, Sección Segunda, zona denominada "Club de Yates", franja naranja, con superficies de 145.09 y 152.36 metros cuadrados.----------

4.4.- DICTAMEN JURIDICO:----------

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe de la posesión en virtud del origen de la propiedad de los lotes objeto del presente dictamen, en la inteligencia de que los predios fueron enajenados por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, por conducto de su fiduciaria, tal y como se desprende del recibo número 1310 de fecha 12 de Julio de 2010, por la cantidad de $94,800.72 (Noventa y cuatro mil ochocientos pesos 72/100 M. N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor de la solicitante, que ampara el pago por venta respecto de los lotes números 149 y 150, manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", franja naranja, con superficies de 145.09 y 152.36 metros cuadrados, así como del Contrato de compraventa de fecha 20 de Agosto de 2010, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo representada por su Delegado Fiduciario Especial y Director General respectivamente, ciudadano Víctor Jesús González Franzoni, como vendedor, y [redacted], en su carácter de comprador, respecto de los lotes números 149 y 150, manzana 4, Sección Segunda, zona denominada "Club de Yates", franja naranja, con superficies de 145.09 y 152.36 metros cuadrados. Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----------

La posesión de buena fe, de acuerdo al artículo 980 de la ley sustantiva civil estatal, es aquella en que el poseedor entra en ella por virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. De ahí que los poseedores de buena fe son aquellos que, conforme a la doctrina, las leyes y la interpretación del Poder Judicial de la Federación, entran en posesión de un bien en virtud de un título suficiente para poseer. Es la posesión de buena fe la que consideró el Ejecutivo Federal al promulgar el Decreto del 20 de enero de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mismo mes y año.----------

De acuerdo al Decreto del Ejecutivo de la Unión publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1975, mediante el cual se ordenó que las 505-00-00 hectáreas expropiadas en el año de 1942 a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en el artículo tercero del Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------

Por otro lado, el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio del 30 de enero de 1975, celebrado entre el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, Nacional Financiera, Sociedad Anónima (actualmente Sociedad Nacional de Crédito), como Institución Fiduciaria, y los ejidos afectados por la expropiación como Fideicomisarios, protocolizado en la escritura pública número 115, de fecha 24 de marzo de 1976, ante la fe del licenciado Heriberto Román Talavera, Notario Público Número 62 de la ciudad de México, Distrito Federal, e inscrito el 11 de Agosto de 1976 en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número 46, a fojas 64, del Tomo CXL, Volumen II, Serie A, Sección Primera, oponible a terceros, estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitidos, por lo que **la regularización sólo procederá a favor de los poseedores de buena fe.** Así lo determinó el Decreto y el contrato respectivo. La tesis 354, Quinta Época, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:----------

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la última, el mismo significado. **Poseer una cosa en concepto de dueño, equivale a poseerla a título de tal.** Esto quiere decir en su acepción directa "causa o motivo". **El legislador alude por tanto a la "causa" de la posesión, cuando enuncia la fórmula "en concepto de propietario", *y contempla un título exento de precariedad.*** Esta no se concibe como un vicio de la posesión originaria, sino como total ausencia de esa posesión. **El poseedor a título precario o mero detentador, es evidente que no posee en concepto de propietario y para él la usucapión no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dure la posesión, según la regla que dice: *"nadie prescribe contra su título".*** Lo anterior se confirma con lo dispuesto por el artículo 826 de nuestro Código Civil, piedra angular del régimen de la

prescripción adquisitiva, el cual contiene una regla que no admite diversidad de interpretaciones: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción". PRECEDENTES. Amparo civil directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que la solicitante es poseedor de buena fe, amén de la causahabiencia que deviene desde la fiduciaria Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo tal como consta del contrato de compraventa de fecha 20 de Agosto de 2010.Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre los que los interesados se propusieron contratar. La tesis I.9o.C.83 C, con número de registro 186973, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Mayo de 2002, página 1201, señala:----------

CONTRATOS. LA INTERPRETACIÓN DE UNA CLÁUSULA DEBE ATENDER A SU CONTENIDO Y NO AL RUBRO DE AQUÉLLA. Si se toma en consideración que el contrato es la exteriorización coincidente de dos o más voluntades, por la cual se crean, transmiten, modifican o extinguen obligaciones, **ello significa que lo plasmado en una de sus cláusulas es precisamente la manifestación expresa de los contratantes sobre las obligaciones que es su voluntad pactar;** entonces, si el rubro de una cláusula es contrario al texto de la misma, debe estarse a lo expresado literalmente en el texto de ésta, por contener expresamente lo que las partes quisieron convenir. PRECEDENTES. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 5279/2001. José Luis Rodríguez Reséndiz. 28 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzáles. Secretaria: Margarita Bertha Velasco Rodríguez.----------

Por lo que en este caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: II. Derecho a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975. II.6. Derechos a solicitar la regularización de terrenos adquiridos por cesión de derechos, gratuita u onerosa, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no conste en escritura pública.*----------

Por lo anteriormente expuesto, en el presente caso y en criterio de esta Dirección Jurídica, es procedente la reexpedición de la carta de instrucción notarial a nombre [redacted], debiendo someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------

4.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------

LOTES 149 Y 150.----------

a) Superficies: 145.09 y 152.36 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 4-21/01/14.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted], respecto de los lotes números 149 y 150, de la manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, con superficies de 145.09 y 152.36 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de la cantidad de $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M. N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted], respecto del lote 28, en la manzana 1, de la Primera Sección, dentro del expediente número PR-385.----------

5.1. DATOS GENERALES:----------

Con fecha 09 de enero de 2014, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número 28, manzana 1, Sección Primera, con superficie de 1,400.00 metros cuadrados.-

5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de enero de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 28, manzana 1, Sección Primera, franja naranja, zona denominada "El Mirador", con superficie de 1,400.00 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 71.10 metros con lote 29, Sureste 18.63 metros con el Pueblo de Tequesquitengo, Suroeste 78.58 metros con lote 27 y Norte 20.27 metros con calle Laguna Iberia.----------

5.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:----------

1.- Minuta de Contrato de compraventa de fecha 23 de diciembre de 1961 que celebraron la compañía Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada por el [redacted], en su carácter de vendedora, y el ciudadano [redacted], en su carácter de comprador, respecto del lote número 28 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Municipio de Jojutla, Estado de Morelos. Cabe hacer mención que en dicho contrato se estableció como precio del terreno la cantidad de $84,000.00 (Ochenta y cuatro mil pesos 00/100 M. N.), mismos que fueron liquidados a la firma del mismo, sirviendo éste como recibo.----------

2.- Aviso de translación de dominio número 16,376, de fecha 25 de noviembre de 1988, expedido por el entonces Delegado de Catastro en Jojutla, Morelos, profesor Miguel Aragón

Benítez, en el cual se hizo constar la compraventa de fecha 23 de diciembre de 1961 que celebraron la compañía Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada por [redacted] en su carácter de vendedora y el ciudadano [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 28 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Municipio de Jojutla, Estado de Morelos.----------

3.- Copia certificada del plano catastral de fecha 16 de diciembre de 1988, expedido a nombre del [redacted] respecto del lote número 28 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Municipio de Jojutla, Estado de Morelos.----------

4.- Once recibos de pago expedidos por la Subsecretaría de Ingresos y la Dirección General de Ingresos del Gobierno de Estado de Morelos, a favor del [redacted] que amparan el pago del impuesto predial de los años de 1983 a 1994, la expedición de la copia certificada del plano catastral, el traslado de dominio y el registro público, respecto del lote número 28 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Municipio de Jojutla, Estado de Morelos.----------

5.- Contrato privado de compraventa de fecha 07 de mayo de 1999, que celebraron [redacted] en su carácter de vendedor y el ciudadano [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 28 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Municipio de Jojutla, Estado de Morelos. Cabe hacer mención que en dicho contrato se estableció como precio del terreno la cantidad de $84,000.00 (Ochenta y cuatro mil pesos 00/100 M. N.), mismos que fueron liquidados a la firma del mismo, sirviendo éste como recibo.----------

6.- Solicitud de fecha 29 de Junio de 2006, signada por [redacted] solicitando la regularización, respecto del lote número 28, manzana 1, Primera Sección, zona denominada "El Mirador", con superficie de 1,400.00 metros cuadrados.----------

7.- Acuerdo número SR 5-28/06/06, de fecha 30 de Agosto del año 2006, emitido por el Subcomité de Regularización, mediante el cual aprobaban por unanimidad de votos, la solicitud de regularización a favor [redacted], respecto del lote 28, manzana 1, primera sección, con una superficie de 1,400.00 metros cuadrados, previo pago que el solicitante realizara de la cantidad de $10,991.54 (Diez mil novecientos noventa y un pesos 54/100 M.N.), por concepto de cuota total por la regularización.----------

8.- Recibo de pago número 540 de fecha 04 de septiembre de 2006, expedido por el Fideicomiso lago de Tequesquitengo a favor [redacted], que ampara el pago de la cantidad de $10,991.54 (Diez mil novecientos noventa y un pesos 54/100 M. N.), por concepto de la regularización respecto del lote número 28, manzana 1, Sección Primera, zona denominada "El Mirador" del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.--------

9.- Contrato preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso de fecha 05 de septiembre de 2006, suscrito por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como Fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representado por su Delegado Fiduciario Especial y Director General señor Víctor Jesús González Franzoni y el [redacted] respecto del lote número 28, manzana 1, Sección Primera, zona denominada "El Mirador" del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,400.00 metros cuadrados.----------

10.- Carta de Instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/034/2006, de fecha 05 de septiembre del 2006, dirigida al Notario Público número 5 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, licenciada Patricia Mariscal Vega, con el propósito de hacer constar en escritura pública la regularización y extinción parcial de Fideicomiso, respecto del lote número 28, manzana 1, Primera Sección, con superficie de 1,400.00 metros cuadrados.-----

11.- Solicitud de fecha 09 de Enero de 2014, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 28, manzana 1, Primera Sección, zona denominada "El Mirador", con superficie de 1,400.00 metros cuadrados.----------

5.4.- DICTAMEN JURIDICO:----------

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe de la posesión en virtud del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, en la inteligencia de que el predio fue enajenado por la empresa "Terrenos y Turismo S.A.", tal y como se desprende de la minuta de contrato de compraventa de fecha 23 de diciembre de 1961, representada por el [redacted] Yescas, en su carácter de vendedora, y el ciudadano Arturo Rodríguez Lagunas, en su carácter de comprador, respecto del lote número 28 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Municipio de Jojutla, Estado de Morelos, así como del Contrato privado de compraventa de fecha 07 de mayo de 1999, que celebraron el [redacted] en su carácter de vendedor y el ciudadano [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 28 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Municipio de Jojutla, Estado de Morelos, dando cuenta del recibo número 540 de fecha 04 de Septiembre de 2006, por la cantidad de $10,991.54 (Diez mil novecientos noventa y un pesos 54/100 M. N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del [redacted] que ampara el pago por regularización del lote número 28, manzana 1, Primera Sección, zona denominada "El Mirador", franja naranja, con superficie de 1,400.00 metros cuadrados, así como del Contrato preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso de fecha 05 de septiembre de 2006, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo representada por su Delegado Fiduciario Especial y Director General respectivamente, ciudadano Víctor Jesús González Franzoni, y el [redacted] respecto del lote número 28, manzana 1, Sección Primera, zona denominada "El Mirador", franja naranja, con superficie de 1,400.00 metros cuadrados. Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----------

La posesión de buena fe, de acuerdo al artículo 980 de la ley sustantiva civil estatal, es aquella en que el poseedor entra en ella por virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. De ahí que los poseedores de buena fe son aquellos que, conforme a la doctrina, las leyes y la interpretación del Poder Judicial de la Federación, entran en posesión de un bien en virtud de un título suficiente para poseer. Es la posesión de buena fe la que consideró el Ejecutivo Federal al promulgar el Decreto del 20 de enero de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mismo mes y año.----------

De acuerdo al Decreto del Ejecutivo de la Unión publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1975, mediante el cual se ordenó que las 505-00-00 hectáreas expropiadas en el año de 1942 a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en el artículo tercero del Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------

Por otro lado, el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio del 30 de enero de 1975, celebrado entre el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, Nacional Financiera, Sociedad Anónima (actualmente Sociedad Nacional de Crédito), como Institución Fiduciaria, y los ejidos afectados por la expropiación como Fideicomisarios, protocolizado en la escritura pública número 115, de fecha 24 de marzo de 1976, ante la fe del licenciado Heriberto Román Talavera, Notario Público Número 62 de la ciudad de México, Distrito Federal, e inscrito el 11 de Agosto de 1976 en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número 46, a fojas 64, del Tomo CXL, Volumen II, Serie A, Sección Primera, oponible a terceros, estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitidos, por lo que **la regularización sólo procederá a favor de los poseedores de buena fe.** Así lo determinó el Decreto y el contrato respectivo. La tesis 354, Quinta Época, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:----------

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la

última, el mismo significado. **Poseer una cosa en concepto de dueño, equivale a poseerla a título de tal.** Esto quiere decir en su acepción directa "causa o motivo". **El legislador alude por tanto a la "causa" de la posesión, cuando enuncia la fórmula "en concepto de propietario", *y contempla un título exento de precariedad.*** Esta no se concibe como un vicio de la posesión originaria, sino como total ausencia de esa posesión. **El poseedor a título precario o mero detentador, es evidente que no posee en concepto de propietario y para él la usucapión no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dure la posesión, según la regla que dice: *"nadie prescribe contra su título".*** Lo anterior se confirma con lo dispuesto por el artículo 826 de nuestro Código Civil, piedra angular del régimen de la prescripción adquisitiva, el cual contiene una regla que no admite diversidad de interpretaciones: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción". PRECEDENTES. Amparo civil directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de compraventa celebrado con el [redacted] y la causahabiencia que deviene desde la fraccionadora "Terrenos y Turismo" tal como se describe en los antecedentes descritos con anterioridad.----------

Del contrato de promesa de compraventa que celebraron se desprende que la solicitante es propietaria del bien raíz objeto del presente dictamen. Del instrumento jurídico denominado contrato de compraventa presentado por el solicitante, se advierte que la voluntad de las partes suscriptoras en dicho documento consistió en transmitir la propiedad, pues así se desprende del contenido clausular, motivo por el cual el solicitante, adquirió para sí los derechos que le correspondían sobre el bien inmueble a favor del [redacted] ----------

Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre los que los interesados se propusieron contratar. La tesis I.9o.C.83 C, con número de registro 186973, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Mayo de 2002, página 1201, señala:----------

CONTRATOS. LA INTERPRETACIÓN DE UNA CLÁUSULA DEBE ATENDER A SU CONTENIDO Y NO AL RUBRO DE AQUÉLLA. Si se toma en consideración que el contrato es la exteriorización coincidente de dos o más voluntades, por la cual se crean, transmiten, modifican o extinguen obligaciones, **ello significa que lo plasmado en una de sus cláusulas es precisamente la manifestación expresa de los contratantes sobre las obligaciones que es su voluntad pactar;** entonces, si el rubro de una cláusula es contrario al texto de la misma, debe estarse a lo expresado literalmente en el texto de ésta, por contener expresamente lo que las partes quisieron convenir. PRECEDENTES. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 5279/2001. José Luis Rodríguez Reséndiz. 28 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzáles. Secretaria: Margarita Bertha Velasco Rodríguez.----------

Ahora bien, no debe pasar desapercibido que el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante contrato preparatorio de regularización, reconoció los derechos de propiedad que

el solicitante obtuvo por virtud del contrato privado de compraventa que se describe en los antecedentes, celebrado con el [redacted] por lo tanto se trata de un asunto el cual fue aprobada su regularización y se expidió carta de instrucción notarial, omitiendo concluir el trámite respectivo para hacerlo constar en instrumento público la correspondiente regularización y extinción parcial de Fideicomiso, motivo por el cual de nueva cuenta se solicita su reexpedición.----------

Por lo que en este caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: II. Derecho a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975. II.6. Derechos a solicitar la regularización de terrenos adquiridos por cesión de derechos, gratuita u onerosa, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no conste en escritura pública.*----------

Por lo anteriormente expuesto, en el presente caso y en criterio de esta Dirección Jurídica, es procedente la reexpedición de la carta de instrucción notarial a nombre del [redacted], debiendo someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------

5.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------

LOTE 28.----------

a) Superficie: 1,400.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 5-21/01/14.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del [redacted] respecto del lote número 28, de la manzana 1, Sección Primera, franja naranja, con superficie de 1,400.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M. N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------

---

6.- Presentación del informe de actividades del Subcomité de Regularización correspondiente al ejercicio 2013.----------

En el caso del **Subcomité de Regularización,** durante el ejercicio dos mil trece, sesionó en seis ocasiones de tipo ordinario, y dos de tipo extraordinario, fueron objeto de estudio y análisis veintiún solicitudes presentadas, de las cuales una no fue cubierta la cuota por

reexpedición de carta de instrucción notarial, por lo tanto como resultado se regularizó una superficie de diez mil cuatrocientos setenta y ocho metros, veintidós centímetros cuadrados, los recursos que se generaron en el ejercicio fiscal dos mil trece por concepto de regularización de terrenos, conforme los estados financieros de esa anualidad, ascendió a $113,508.98 (Ciento trece mil quinientos ocho pesos 98/100 M. N.), de conformidad con el reporte de auxiliares al 31 de Diciembre de 2013, expedido por la Dirección de Administración y Finanzas.----------

ACUERDO SR-6/21/01/14: Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos el informe de actividades correspondiente al ejercicio dos mil trece, de este órgano colegiado.----------

9.- Asuntos generales. **No existen asuntos generales que tratar**.----------

---

No habiendo otro asunto que tratar, se levanta la presente para dar constancia, por lo que se da por terminada la presente sesión, siendo las nueve horas con treinta y dos minutos del día de inicio, firmando al margen para constancia legal.----------

---

C. José Francisco Trauwitz Echeguren.
Director General.
Con voto.

Lic. Aram Ulises Cardoso López.
Subdirector de Procedimientos Administrativos de la Consejería Jurídica.
Con voto.

Lic. Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega.
Director Jurídico.
Con voto.

C. Galo Eduardo Rodríguez Gómez.
Director Técnico y Planeación.
Con voto.

C. P. Araceli González Cruz.
Titular de la Comisaría Pública.
Sin voto.

C. P. Ignacio Inocencio Col Gómez.
Encargado de despacho de la Dirección de Administración y Finanzas.
Sin voto.

C. Felipe Valle Brito.
Representante del ejido de Tequesquitengo.
Sin voto.

C. Daniel Albarrán González.
Representante del ejido de Tehuixtla.
Sin voto.

Lic. Víctor Hugo Brito Clavijo.
Jefe Jurídico Contencioso y Secretario Técnico.

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO CELEBRADA EL DÍA VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL CATORCE.