



ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA VEINTICUATRO DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE,-----

En la ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las diez horas con quince minutos del dia veinticuatro de enero de dos mil diecisiete, 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 licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, en su carácter de Coordinador Ejecutivo y Presidente del Subcomité en términos del artículo 39 del Reglamento Interior del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo; Ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica; Arturo Daniel Hernández Vargas, en su carácter de Subdirector de Procedimientos Administrativos, adscrito a la Dirección General de Consultoria en Asuntos Administrativos de la Consejería Jurídica; contadora pública Francisca Sotelo García, Comisaría Pública; contador público Ignacio Inocencio Col Gómez, Unidad de Enlace Financiero y Administrativo, en representación del Coordinador Ejecutivo, Carlos Toledo Velasco, representante del ejido de Tehuixtla; Felipe Valle Brito, representante del ejido de Tequesquitengo; Eustaquio Velázquez Espinosa, representante del ejido de San José Vista Hermosa, Leonel Zeferino Diaz, como representante del Ejido de Xoxocotla y como Secretario Técnico el licenciado Víctor Hugo Brito Clavijo, en su carácter de Unidad de Enlace Jurídico, 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:-- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar. Aprobación y/o modificación del orden del día. 3.- Aprobación del calendario de sesiones ordinarias correspondientes al ejercicio 2017.----4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, , respecto del lote 4, en la manzana 30, de la Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", superficie de 186.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1282. 5.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, de respecto de los lotes 150 y 151, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona denominada "Barranca Honda", superficies de 1,200.00 y 1,388.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395.- -----6.- 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 oficio número FILATEQ/UEJ/001/2017, de fecha 17 de enero del año en curso, fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.-----ACUERDO SR EXT-1-24/01/17.- Este Subcomité de Regularización, aprueba la



declaración y existencia del quórum legal necesario para sesionar.----



# Secretaría de Turismo



			As The	comiso quesqui	Lago
	2 Aprobación y/o modificación del orden del día El licenciado Héctor Jesús Ruyalcaba Ortega		1.5		
	El licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, manifiesta que previamente remitido a los integrantes del Subcomité y se presente				
	previamente remitido a los integrantes del Subcomité, y se proced	ie ei orden	del	dia	fue
	precisiones: y se proced	e a efectuar l	as si	quier	ntes
	1 Pase de lista y declaración de quorum local				
	2 Aprobación y/o modificación del orden del día				
	3 Aprobación del calendario de accionado				-
	Aprobación del calendario de sesiones ordinarias correspondier     Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción	ites al ejercio	io 20	17	
	respecto del loto 4 an la carta de instrucción	notarial,			
	denominada "Lomas Tropicales", superficie de 186.00 metro	Tercera Se	ecció	n. zo	ona
	denominada "Lomas Tropicales", superficie de 186.00 metros	cuadrados,	der	ntro	del
	5 Análisis de la solicitud de rogularina de				
1	5 Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta	de instrucción	note	arial	de
	Primera Sección, zona denominada "Barranca Honda" suporficio	en la manza	na 1	8 de	la
	Primera Sección, zona denominada "Barranca Honda", superficie metros cuadrados, dentro del expediente número PR-305	s de 1.200.00	0 v 1	388	00
	metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395		, ,	,000	.00
	6 Clausura de la sesión.  ACUERDO SR EXT 2-24/01/17 - Esto Subservitá de la		20000		50E
	ACUERDO SR EXT 2-24/01/17 Este Subcomité de Regula unanimidad de votos, el orden del día propuesto para la procesa	arización a	pruol		-
	unanimidad de votos, el orden del día propuesto para la preser	ite sesión	pruer	oa p	or
	En desahogo del tercer punto del orden del dia especificación		100		-
	En desahogo del tercer punto del orden del día se analizó la siguier  3 Aprobación del calendario de sesiones ordinarios	te propuesto			
	3 Aprobación del calendario de sesiones ordinarias corres	nondientes	-1 -1		***
	2017El licenciado Héctor Jesús Ruyalcaha Ortega, manificado	pondientes	ar ej	ercic	10
	El licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, manifiesta que a efecto dispuesto por el "Acuerdo que establece los lineamientos para le	to do do-			
	lo dispuesto por el "Acuerdo que establece los lineamientos para la de las sesiones ordinarias o extraordinarias de los Organos Celesias	no de dar cur	nplim	iento	a
2	de las sesiones ordinarias o extraordinarias de los Órganos Colegia Pública Central y de los Organismos Auxiliares que integran el Sest	convocatoria	y des	sarro	llo
	Pública Central y de los Organismos Auxiliares que integran el Secti de Morelos", conforme lo prevé el artículo segundo se apparente	au D-	minis	tracio	ón
	de Morelos", conforme lo prevé el artículo segundo, se somete organo colegiado, el calendario para el desarrollo de las sociamentos.	or Paraestata	I del I	Esta	do
	organo colegiado, el calendario para el desarrollo de las sesiones o verificarse en el presente ejercicio, de acuerdo a lo signiente:	a considerac	ión d	e es	te
	verificarse en el presente ejercicio de acuerdo a la sissiones de	ordinarias que	a hab	rán (	e
	Primera Sesión Ordinaria				-
	Segunda Sesión Ordinaria	14 de fe	brero		-
	Tercera Sesión Ordinaria	04 de ab	ril		-
1	Cuarta Sesión Ordinaria	06 de jui	nio		
7	Quinta Sesión Ordinaria	08 de ag	osto.		
1	Sexta Sesión Ordinaria	03 de oc	tubre		18
11	Sin perjuicio de lo anterior, podrán anterior	05 de dic	ciemb	re	
1	Sin perjuicio de lo anterior, podrán convocarse a reuniones extraordi requieran, debiéndose cumplir con las formalidades establacidas	narias cuanta	is ver	es s	0
	requieran, debiéndose cumplir con las formalidades establecidas par ACUERDO SR EXT 3-24/01/17: Este Subcomité de Re-	a tal efecto			
	ACUERDO SR EXT 3-24/01/17: Este Subcomité de Regula unanimidad de votos el calendario de sesiones ordinarios par	rización an	rueha	no	
	unanimidad de votos el calendario de sesiones ordinarias prop dos mil diecisiete, de éste órgano colegiado, colobrándos	uesto para e	l oio	reici	0
	dos mil diecisiete, de éste órgano colegiado, celebrándose, sesiones a las diez horas	preferenter	nonte	la	0
-	sesiones a las diez horas	P. C. C. C. I. I. I. I.	Henre	, la	S
1	n desahogo del cuarto punto del orden del día se analizó la siguient L- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instru-	e propuesto:			
	1 Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucc	ión notarial			-
	, respecto del lote 4, de la manzana 30, d	e la Toron			
- 2	The state of the s	e la l'ercera	Sec	Clon	100





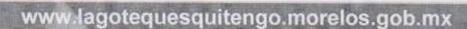
De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de enero de 2017, elaborado por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 4, manzana 30, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 186.00 metros cuadrados, el predio se encuentra 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 (AADU H1.5), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 21.18 metros con lote 5, Sureste 0.58 metros con lote 22, Sureste 8.47 metros con lote 23, Suroeste 20.03 metros con lote 3 y Noroeste 9.05 metros con calle sin nombre.

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

1.- Escritura pública número 783, de fecha 26 de septiembre de 1957, pasada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda, Notario Público por Receptoría del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar la compraventa que realizó la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada en ese acto por los señores Alberto B. Pullen y el licenciado Antonio Estopier Jaúregui, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada, también, por los señores Alberto B. Pullen y el licenciado Antonio Estopier Jaúregui, respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se encuentra el predio materia del presente dictamen), e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el número 119/122, a fojas 195/199, Tomo XXX, Volumen II. Sección 1ª, Serie A, de fecha 19 de octubre de 1957.

2.- Escritura pública número 10,081 de fecha 20 de agosto de 1963, pasada ante la fe del licenciado Ignacio García López, Notario Público Número 1 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar la comparecencia de los señores Norberto López Avelar, Gobernador Constitucional del Estado de Morelos, en su calidad de Presidente de la Comisión de Planificación y Zonificación y el arquitecto Andrés Gómez Jiménez, en su carácter de Secretario de la misma, y por otra parte los señores licenciados Iñigo Laviada Arrigunaga y Julio Ortega Cantero, en representación de la compañía mercantil Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, para formalizar la fusión de 4 predios propiedad de la citada compañía, y conformar el fraccionamiento "Lomas Tropicales", ubicado en Tequesquitengo, Morelos, con una superficie de 256,649.00 metros cuadrados, dividida en Tres Secciones, con una superficie total de 66,710 metros cuadrados, la primera y la segunda tienen una superficie de 141,909.00 metros cuadrados. La Sección Primera esta formada por las manzanas A con 21 lotes, manzana B con 53 lotes y manzana C con 10 lotes; la Sección Segunda esta formada por las manzanas D con 29







multicitados .-

### Secretaría de Turismo



VISIÓN MORELOS

lotes, manzana E con 35 lotes, manzana F con 39 lotes, manzana G con 38 lotes, manzana H con 14 lotes, manzana I con10 lotes, manzana J con 71 lotes y manzana K con 58 lotes.---3.- Escritura pública número 109,609 de fecha 14 de enero de 1975, pasada ante la fe del licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario Público Número 122 del Distrito Federal, actuando en el protocolo de la Notaría número 31 de esa misma ciudad, en la que se hizo constar los poderes que otorgó Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Iñigo Laviada Arrigunaga, a favor del doctor Gerhart E. Reuss, para actos de administración y aún de dominio.--4.- Contrato de transacción de fecha 04 de julio de 1986, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial y la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada por su apoderado legal doctor Gerhart E. Reuss, respecto de los lotes: Lotes 1 al 13, manzana A. Lotes 4, 9, 10, 12, 14-16, 24, 25, 37-39, 40, 42, 43, 46 y 48, manzana B. Lotes 1, 3 y 6, manzana C. Lotes 1, 4, 13, 23, 25-27, manzana D. Lotes 1, 5, 6-11, manzana E. Lotes 2, 3, 37 y 38, manzana F. Lotes 3,4, 6-12, 21-30, manzana G. Lotes 1, 3-13, manzana H. Lote 66 manzana J. Lote 38, manzana K. Lotes 1-3 y 5 manzana I. Los anteriores predios arrojan una superficie de 55,824.68 metros cuadrados.-----5.- Recibo de pago número 1282, de fecha 04 de julio de 1986, por concepto de pago de regularización a este Fideicomiso, pues la cuota de regularización se cubriría en especie a través de la entrega de una superficie de 55,325.46 metros cuadrados. Es importante señalar que ese pago nunca se efectúo, en virtud de que la superficie dada en pago pertenecía al Fideicomiso, por habérsela cedido del contrato de transacción de fecha 10 de febrero de 1983, en el cual le regularizan una superficie de 30,000.00 metros cuadrados, dando en pago una superficie de 36,000.00 metros cuadrados .---6.- Cesión de derechos de fecha 14 de diciembre de 1986, en donde el doctor Gerhart E. Reuss, apoderado legal de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, cede los derechos a favor del señor Lauro Lagunas Pérez, respecto de los predios señalados en el punto anterior. Esta cesión de derechos fue ratificada ante este Fideicomiso ese mismo día por el doctor Gerhart E. Reuss, en representación de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, quien acreditó su personalidad en términos de la escritura pública número 109,609 expedida por el licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario Público 122, ahora 31 de donde es titular el licenciado Mario Monroy Estrada con residencia en el Distrito Federal .--7.- Escritura pública número 113,107 de fecha 20 de enero de 2000, pasada ante la fe del Notario Público número 2 de la Primera Demarcación del Estado de Morelos, licenciado José Antonio Acosta Pérez, actuando en sustitución del licenciado Hugo Salgado Castañeda, la cual contiene el poder general limitado que otorga respecto de los lotes citados.----8.- Acuerdo número 7-30/08/00 de fecha 30 de agosto de 2000, emitido por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en el que se autoriza la regularización y emisión de carta de instrucción notarial, respecto de los predios

www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx

9.- Recibo con número de folio 287 de fecha 28 de octubre de 2004, expedido por el



Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor representado por la cantidad de \$318,059.35 (Trescientos dieciocho mil cincuenta y nueve pesos 35/100 M. N.) que ampara el pago por concepto de carta de instrucción respecto de los predios identificados como lotes que integran las manzanas 32, 33, 31, 30, 27, 28, 22 y 21 de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Tropicales",---10.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/46/2004 de fecha 10 de noviembre de 2004, expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se instruye al Notario Público número 02 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, haga constar en escritura pública la regularización de los lotes que integran las manzanas 32, 33, 31, 30, 27, 28, 23, 22 y 21 de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Tropicales", a favor representado por 11.- Contrato de cesión de derechos de fecha 17 de diciembre de 2010, celebrado por el representado por como cedente y respecto del lote número 4, Tercera Sección, manzana 30, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 186.00 metros cuadrados.----12,- Contrato de compraventa de fecha 9 de diciembre de 2016, celebrado por la ciudadana como vendedora v comprador, respecto del lote número 4, Tercera Sección, manzana 30, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 186.00 metros cuadrados.---13.- Solicitud de fecha 9 de diciembre de 2016, signada por solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 4, manzana 30, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 186.00, metros cuadrados.----4.4.- DICTAMEN JURIDICO: --Atento a lo anterior, y una vez analizadas las documentales antes señaladas, en primer término se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la escritura pública número 783, de fecha 26 de septiembre de 1957, pasada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda, Notario Público por Receptoría del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que se hizo constar la compraventa celebrada entre la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se encuentra el predio materia del presente dictamen), quien cedió sus derechos el día 14 de diciembre de 1986, a través del doctor Gerhart E. Reuss, apoderado legal de dicha compañía, a favor y este a su vez lo vende a , quien por último, transmite los derechos sobre diòho inmueble el 9 de diciembre del año próximo pasado . Es decir se advierte que existe titulo suficiente que acredita a la solicitante como poseedor de buena La posesión de buena fe, de acuerdo al artículo 980 de la ley sustantiva civil estatal, es

VISIÓN 5 MORELOS



### Secretaría de Turismo



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 si y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El articulo 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

VISIÓN MORELOS





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 poseida, 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 que celebran de una parte

y por la otra parte como fecha 9 de diciembre de 2016, respecto del lote de terreno materia del presente, y la causahabiencia que deviene de la fraccionadora Terrenos y Turismo S.A., tal como consta en los antecedentes antes descritos.----

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.--

En criterio de esta Unidad de Enlace Jurídico, la reexpedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos







de propiedad del lote 4, manzana 30, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 186.00 metros cuadrados, quién lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la reexpedición de carta de instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal reexpedición y emitirse la carta de instrucción notarial a favor del solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor y, en consecuencia, se extinga del patrimonio fiduciario dicho bien raiz.----Por lo tanto, en el presente 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 fisica o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: II. Derechos a regularizar generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:... 2.2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no consten en escritura pública.----Por ende, deberá 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:-----LOTE 249 .-a) Superficie: 186.00 metros cuadrados.----b) Cuota Total: \$2,401.20 (Dos mil cuatrocientos un pesos 20/100 M.N.).--------ACUERDO SR EXT 4-24/01/17.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a respecto del lote número 4, de la manzana 30, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 186.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$2,401.20 (Dos mil cuatrocientos un pesos 20/100 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 expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente el predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-----En desahogo del quinto punto del orden del día se analizó la siguiente información: ------5.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción respecto de los lotes 150 y 151, en la notarial. manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda", superficies de 1,200.00 y



1,388.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395.-----





#### 5.1. DATOS GENERALES:--

Con fecha 16 de enero de 2017, compareció a estas oficinas con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial de los lotes 150 y 151, en la manzana 18, Primera Sección, con superficies de 1,200.00 y 1,388.00 metros cuadrados.

5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de enero de 2017, elaborado por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes número 150 y 151 manzana 18, Primera Sección, franja naranja, zona denominada "Barranca Honda", con superficies de 1,200.00 y 1,388.00 metros cuadrados. Ahora bien, cabe señalar que dentro del dictamen en comento efectúa los siguientes comentarios: "La superficie acreditada de este predio es de 1,200.00 metros cuadrados, sin embargo la superficie física que existe es de 712.99, no siendo posible generar la superficie que acredita, ya que el predio colinda con el lote 151, que se encuentra en la misma situación (no se genera la superficie de 1,388.00 metros cuadrados); La superficie total acreditada es de 2,588.00 metros cuadrados y la superficie física existente es de 1,583.24 metros cuadrados y al tratar de generar la superficie faltante de (1,004.76 m2) se invadiría el cauce de la barranca que colinda con el lote 151, por lo que se considera pertinente permutar el área faltante por los predios 22 manzana 33 de la Tercera Sección, 115 manzana 21 de la quinta sección y 385 manzana 12 de la quinta sección". Quedando de la siguiente forma la descripción de los lotes a regularizar.- Los predios se encuentran en breña, no colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial turístico (AADU H1), y residencial media villas conjunto (AADU H1.5), tienen las siguientes superficies, medidas y colindancias: Lote 150 - superficie de 712.99 metros cuadrados: Noreste 67.36 metros con lote 151, Sureste 14.04 metros con lote 200, Suroeste 69.69 metros con lote 149 y Noroeste 16.05 metros con Avenida Circunvalación. Lote 151.- superficie de 870.25 metros cuadrados: Noreste 57.72 metros con área verde (dren pluvial), Este 11.99 metros con área verde (dren pluvial), Suroeste 67.36 metros con lote 150 y Noroeste 13.75 metros con Avenida Circunvalación. Lote 22.- superficie de 337.72 metros cuadrados: Noreste 24.53 metros con lote 21, Sureste 5.11 metros con lote 41, Sureste 8.58 metros con lote 40. Suroeste 24.75 metros con lote 23 y Noroeste 13.73 metros con retorno Montañas Rocallosas. Lote 115.- superficie de 268.57 metros cuadrados: Noreste 5.13 metros con lote 116, Noreste 6.36 metros con lote 118, Sureste 20.23 metros con lote 117, Suroeste 15.66 metros con Avenida Paseo Playa Coqueta y Noroeste 25.68 metros con lote 113. Lote 385.superficie de 398.47 metros cuadrados: Noreste 7.01 metros con Avenida Antón Lizardo, Sureste 42.49 metros con lote 384, Suroeste 4.41 metros con Avenida Circunvalación derecho de vía de por medio, Suroeste 9.91 metros con lote 398 y Noroeste 37.70 metros con lote 386 --

5.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:

1.- Minuta de Contrato de Compraventa e Hipoteca de fecha 8 de diciembre de 1960, celebrado entre la compañía Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, representada por el señor Manuel Lara Yescas y por la otra parte



X8

SP

0

A



## Secretaría de Turismo



en su carácter de comprador, respecto del lote número 150 y 151 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 y 1,388.00 metros cuadrados.-----2.- Escritura pública número 5,930 de fecha 3 de julio de 1987, pasada ante la fe del Notario Público número 34 de Naucalpan de Juárez, Estado de México, licenciado Roberto Hoffmann Elizalde, en la cual se hizo constar el Testamento Público Abierto, que otorgó el quien instituyó como su única y universal heredera de todos sus bienes a su también como su Albacea de su Sucesión Testamentaria.-----3.- Escritura pública número 67,873 de fecha 3 de junio del 2016, pasada ante la fe del Notario Público número 1 de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, en la cual se hizo constar la Declaración de Validez de Testamento, La Aceptación de Herencia y Cargo de Albacea, que otorgó la 4.- Contrato de Cesión de Derechos, de fecha 20 de julio de 2016, celebrado por una parte como Cedente albacea de la sucesión testamentaria a Bienes y por la otra parte en su carácter de Cesionaria respecto de los lotes identificados con los números 150 y 151, manzana 18, ubicado en la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficies de 1,200.00 y 1,388.00 metros cuadrados --5.- Solicitud de fecha 16 de enero de 2017, signada por solicitando la regularización, respecto de los lotes números 150 y 151, manzana 18, Primera Sección, con superficies de 1,200.00 y 1,388.00 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 compraventa e hipoteca de fecha 8 de diciembre de 1960, que celebraron la compañía y respecto de los lotes números 150 y 151 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 y 1,388.00 metros cuadrados.----Posteriormente el titular de los derechos de propiedad y autor de la sucesión testamentaria, finalmente fallece y se apertura por la vía notarial dicha Sucesión a bienes del de cujus, declarando como siendo también nombrada albacea de la sucesión, y ésta en su calidad de es quien suscribe el contrato de cesión de derechos con el propósito de transmitir la propiedad de los predios materia del presente a favor de para que sea quien finalmente extinga del patrimonio fiduciario el lote multicitado. 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 Epoca, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la

> 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

Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:-





## Secretaría de Turismo





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 poseida, 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.-

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:







en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal solicitud a favor del solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor y, en consecuencia, se extinga del patrimonio fiduciario dicho bien raíz -----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: 1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compraventa privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A" u otras personas. Así también se ajusta a la hipótesis normativa prevista por el apartado II.6 que a la letra dice: "...II. Derecho a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en: (...) 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 ende, deberá 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 150.---a) Superficie: 712.99 metros cuadrados.----b) Cuota Total: \$11,588.57 (Once mil quinientos ochenta y ocho pesos 57/100 M.N.).---a) Superficie: 870.25 metros cuadrados. b) Cuota Total: \$12,849.80 (Doce mil ochocientos cuarenta y nueve pesos 80/100 M.N.).---a) Superficie: 337.72 metros cuadrados.----b) Cuota Total: \$7,679.28 (Siete mil seiscientos setenta y nueve pesos 28/100 M.N.).------LOTE 115.---a) Superficie: 268.57 metros cuadrados.----b) Cuota Total: \$6,887.52 (Seis mil ochocientos ochenta y siete pesos 52/100 M.N.).-----LOTE 385.--a) Superficie: 398.47 metros cuadrados.---b) Cuota Total: \$8,374.87 (Ocho mil trescientos setenta y cuatro pesos 87/100 M.N.).-----ACUERDO SR EXT 5-24/01/17.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de

unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a favor de respecto de los lotes números 150 y 151, de la manzana 18, Sección Primera, franja naranja, con superficies de 712.99 y 870.25 metros cuadrados, respectivamente, así como la permuta de la superficie restante de los lotes 150 y 151 por los lotes 22 manzana 33, en la Tercera Sección, franja naranja, con superficie de 337.72 metros cuadrados, 115 manzana 21, en la Quinta Sección franja naranja, con superficie de 268.57 metros cuadrados y 385 de la manzana 12, Quinta Sección, franja verde, con superficie de 398.47 metros







cuadrados, características determinadas por la Subdirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de las cantidades de \$11,588.57 (Once mil quinientos ochenta y ocho pesos 57/100 M.N.), respecto del lote 150, \$12,849.80 (Doce mil ochocientos cuarenta y nueve pesos 80/100 M.N.), por cuanto al lote 151, \$7,679.28 (Siete mil seiscientos setenta y nueve pesos 28/100 M.N.), respecto del lote 22, \$6,887.52 (Seis mil ochocientos ochenta y siete pesos 52/100 M.N.), respecto del lote 115 y por último la cantidad de \$8,374.87 (Ocho mil trescientos setenta y cuatro pesos 87/100 M.N.), respecto del lote 385, por concepto de cuota total por la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, mismas 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 regularización, 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.

Lic. Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega.

Coordinador Ejecutivo en representación del Director General (en términos del artículo 39 del Reglamento Interior del FILTEQ)

Con voto.

Arturo Daniel Hernández Vargas.
Subdirector de Procedimientos
Administrativos de la Consejería Jurídica.
Con voto.







María Guadalupe Araiza Rivera. Subdirectora Técnica. Con voto.

· Hams Arturo Daniel Hernández Vargas. Subdirector de Procedimientos Administrativos de la Consejería Jurídica. Con voto.

Carlos Toledo Velasco.

Representante del ejido de Tehuixtla. Con voto.

Eustaguio Velázquez Espinosa.

Representante del ejido de San José Vista Hermosa.

Con voto

Lic. Victor Hugo Brito Clavijo. Unidad de Enlace Jurídico y

Secretario Técnico.

C. P. Ignacio Inocencio Col Gómez.

Unidad de Enlace Financiero y Administrativo en representación del

Coordinador Ejecutivo

Con voto.

Felipe Valle Brito.

Representante del ejido de Tequesquitengo.

Con voto.

Leonel Zeferino Díaz.

Representante del ejido de Xoxocotla.

Con voto.

C. P. Francisca Sotelo García.

Comisaría Pública

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO CELEBRADA EL DÍA VEINTICUATRO DE ENERO DEL DOS MIL DIECISIETE.