ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE.----------

---

En la ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las nueve horas del día diez de febrero de dos mil quince, 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 Jerónimo Bernal Soliveras, en su carácter de Director General; licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, en su carácter de Coordinador Ejecutivo y de Asuntos Jurídicos; Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico de la Dirección Técnica y Planeación; Claudia Ivette Bautista Hernández, en su carácter de Subdirectora de Procedimientos Administrativos, adscrito a la Dirección General de Consultoría en Asuntos Administrativos de la Consejería Jurídica; contador público Ignacio Inocencio Col Gómez, Director de Administración y Contabilidad, 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, así como Bernabé Sopeña Mata, representante del ejido de Xoxocotla, y como Secretario Técnico el licenciado Víctor Hugo Brito Clavijo, en su carácter de Jefe de Procesos Contenciosos, 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 correspondientes al ejercicio 2015.------
4.- Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, de la Sucesión Testamentaria a Bienes de [redacted], respecto del lote 387, de la manzana 33, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-888.----------
5.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto del lote 38, 39 y 40, en la manzana 41, de la Tercera Sección, dentro del expediente número PR-137.----------
6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, de [redacted], respecto del lote 451, de la manzana 44, de la Tercera Sección, dentro del expediente número PR-73.----------
7.- Análisis de la solicitud de permuta, de [redacted] respecto del lote 909, de la manzana 27, por el lote 106, en la manzana 21, ambos de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-881.----------
8.- Presentación del informe de actividades del Subcomité de Regularización, correspondiente al ejercicio 2014.----------
9.- Asuntos Generales.----------
10.- 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/CEyAJ/018/2015, de fecha 30 de enero del año en curso, fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.----------

ACUERDO SR 1-10/02/15.- Este Subcomité de Regularización, aprueba la declaración y existencia del quórum legal necesario para sesionar.----------

---

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

El ciudadano Jerónimo Bernal Soliveras, 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 correspondientes al ejercicio 2015.------

4.- Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, de la Sucesión Testamentaria a Bienes de [redacted], respecto del lote 387, de la manzana 33, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-888.----------

5.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted], respecto del lote 38, 39 y 40, en la manzana 41, de la Tercera Sección, dentro del expediente número PR-137.----------

6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, de [redacted], respecto del lote 451, de la manzana 44, de la Tercera Sección, dentro del expediente número PR-73.----------

7.- Análisis de la solicitud de permuta, del [redacted], respecto del lote 909, de la manzana 27, por el lote 106, en la manzana 21, ambos de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-881.----------

8.- Presentación del informe de actividades del Subcomité de Regularización, correspondiente al ejercicio 2014.----------

9.- Asuntos Generales.----------

10.- Clausura de la sesión.----------

ACUERDO SR 2-10/02/15.- 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 2015.----------

El ciudadano Jerónimo Bernal Soliveras, 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	10 de febrero.-------
Segunda Sesión Ordinaria	07 de abril.----------

Tercera Sesión Ordinaria 02 de junio.----------
Cuarta Sesión Ordinaria 04 de agosto.----------
Quinta Sesión Ordinaria 06 de octubre.----------
Sexta Sesión Ordinaria 01 de diciembre.----
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 3-10/02/15: Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos el calendario de sesiones ordinarias propuesto para el ejercicio dos mil quince, de éste 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 solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, de la Sucesión Testamentaria a Bienes de [redacted], respecto del lote 387, de la manzana 33, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-81.----------

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

Con fecha 09 de diciembre de 2014, compareció a estas oficinas [redacted] en su carácter de Albacea de la Sucesión, con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial del lote 387, en la manzana 33, Sección Quinta, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

4.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de enero de 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 387, manzana 33, Quinta Sección, franja naranja, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficie de 500.00 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 turístico (AADU H1A), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 11.87 metros con lote 355, Noreste 8.08 metros con lote 356, Sureste 25.00 metros con lote 388, Suroeste 20.00 metros con Avenida Lago Zirahuen y Noroeste 25.00 metros con lote 386.----------

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

1.- Certificado de acciones de la empresa denominada "Tequesquitengo, S. A.", del Club de Terrenos de Tequesquitengo en Morelos, marcada con la acción número 012, del grupo 2, a favor de [redacted] de fecha 29 de junio de 1954, por valor de $9,000.00 (Nueve mil pesos 00/100 M.N.).----------

2.- Carta de fecha 14 de septiembre de 1959, expedida por "Terrenos y Turismo, S. A.", mediante la cual solicitan se otorgue la escritura pública de compraventa a favor de [redacted] respecto del lote 387, Sección Quinta "Playas" Fracción III, con superficie de 500.00 metros cuadrados, suscrita por los señores Alberto B. Pullen y William T. Pullen, representantes de la empresa fraccionadora.----------

3.- Contrato de transacción de fecha 31 de octubre de 1979, celebrado por una parte Nacional Financiera S.A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el licenciado Agustín Acosta Lagunes, Delegado Fiduciario Especial, y por la otra parte [redacted], respecto del lote número 387, Sección

Quinta, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

4.- Recibo con número de folio 0888, de fecha 31 de octubre de 1979, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, [redacted], por la cantidad de $5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago parcial del valor total del avalúo del lote 387, Quinta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

5.- Pagaré único, de fecha 31 de octubre de 1979, suscrito por [redacted], por la cantidad de $10,450.00 (Diez mil cuatrocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), con fecha de vencimiento 31 de enero de 1980, a favor de Nacional Financiera S. A., derivado del contrato de transacción con número de folio 0888, por concepto de pago restante por el valor total del avalúo del lote 387, Quinta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

6.- Escritura Pública número 44,754, de fecha 27 de abril de 1967, pasada ante la fe del Notario Público número 39 del Distrito Federal, licenciado Juan Alberto Duhne, mediante la cual hace constar el testamento público abierto, que otorga [redacted] de todos sus bienes presentes y futuros.----------

7.- Copia certificada del auto de fecha doce de octubre de 2012, dentro del expediente número 1397/2011, del Juzgado décimo quinto de lo familiar, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, mediante el cual se dictó un acuerdo en el que declaran valido el testamento público abierto, y se declaran [redacted] ----------

8.- Copia certificada de la sentencia interlocutoria, de fecha veintiocho de noviembre de 2013, dentro del expediente número 1397/2011, del Juzgado décimo quinto de lo familiar, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por virtud de la cual resuelven el incidente de remoción de albacea de la sucesión testamentaria a bienes [redacted], declarándose válido la remoción de albacea y señalándose fecha y hora hábil para la celebración de la audiencia de junta de [redacted]----------

9.- Copia certificada del auto de fecha veintiocho de enero de 2014, dentro del expediente número 1397/2011, del Juzgado décimo quinto de lo familiar, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, mediante el cual se celebró la audiencia de junta de [redacted] y se nombró al nuevo albacea de la sucesión testamentaria de nombre [redacted], quien aceptó y protestó el cargo conferido.----------

10.- Solicitud de fecha 09 de Diciembre de 2014, signada por [redacted], en su carácter de albacea de la sucesión a nombre de [redacted] solicitando la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 387, manzana 33, Quinta Sección, con superficie de 500.00 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 del lote objeto del presente dictamen, en la inteligencia de que el predio fue enajenado por la empresa "Tequesquitengo S.A.", tal y como se desprende del Certificado de acciones de la empresa denominada "Tequesquitengo S. A.", del Club de Terrenos de Tequesquitengo en

Morelos, marcada con la acción número 012, del grupo 2, a favor del señor Nicolás Zúñiga, de fecha 29 de junio de 1954, por valor de $9,000.00 (Nueve mil pesos 00/100 M.N.), así como de la Carta de fecha 14 de septiembre de 1959, expedida por "Terrenos y Turismo, S. A.", mediante la cual solicitan se otorgue la escritura pública de compraventa a favor [redacted] respecto del lote 387, Sección Quinta "Playas" fracción III, con superficie de 500.00 metros cuadrados, suscrita por los señores Alberto B. Pullen y William T. Pullen, representantes de la empresa fraccionadora, posteriormente celebraron el contrato de transacción de fecha 31 de octubre de 1979, celebrado por una parte Nacional Financiera S.A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el licenciado Agustín Acosta Lagunes, Delegado Fiduciario Especial, y por la otra parte [redacted] respecto del lote número 387, Sección Quinta, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

Cabe señalar que derivado del contrato de transacción, se otorgó una cláusula adicional, mediante la cual el colono se obligaba a pagar el saldo pendiente del precio total por el avalúo pactado, respecto del predio, garantizando dicho cobro mediante la suscripción de un pagaré descrito en el capítulo de antecedentes, mismo que por el tiempo transcurrido ha quedado prescrita la acción que pudiera ejercitarse en contra de la obligación de pago del suscriptor, tal y como lo establece el artículo 165 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito mismo que a la letra dice:----------

> ***Artículo 165.-*** *La acción cambiaria prescribe en tres años contados:*
> ***I.-*** *A partir del día del vencimiento de la letra, o en su defecto;*
> *II.- Desde que concluyan los plazos a que se refieren los artículos 93 y 128.*

Posteriormente el autor de la sucesión testamentaria, finalmente fallece y se apertura judicialmente la Sucesión testamentaria a bienes del de cujus, declarando [redacted] siendo el segundo nombrado albacea de la sucesión. 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. Asi 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 los solicitantes a través de la sucesión testamentaria, son poseedores de buena fe amen del auto que los declara como únicos y universales herederos, y la causahabiencia que deviene desde la fraccionadora "Tequesquitengo S.A." tal como se describe en los antecedentes descritos con anterioridad.- En consecuencia, debe tenerse por acreditada la posesión de buena fe a favor de la sucesión testamentaria, máxime que su posesión se genera a través del reconocimiento que hace la autoridad judicial por la sucesión a bienes [redacted] representada [redacted]

La tesis VI.1o.C.1 C (10a.), Décima Época, pronunciada por Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el número de registro 2000864, Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2, Civil, P.R. SCJN, página 2082, prevé:---

POSESIÓN DE BIENES HEREDITARIOS. CORRESPONDE AL ALBACEA SIEMPRE QUE LA HERENCIA SE DISTRIBUYA EN PARTES ALÍCUOTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Para resolver lo relativo a la posesión de los inmuebles que formen parte de una herencia en el Estado de Puebla, es inaplicable lo sustentado en la jurisprudencia por contradicción de tesis 1a./J. 140/2007, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, noviembre de 2007, página 86, de rubro: "BIENES HEREDITARIOS. PARA LA ENTREGA DE LA POSESIÓN MATERIAL DE LOS MISMOS AL ALBACEA, CUANDO LA DETENTAN LOS HEREDEROS, ES NECESARIA LA PROMOCIÓN DE UN INCIDENTE EN EL JUICIO SUCESORIO (LEGISLACIONES DE NUEVO LEÓN Y DEL DISTRITO FEDERAL).", toda vez que lo analizado en la ejecutoria que dio lugar a dicha jurisprudencia fueron los Códigos Civiles del Estado de Nuevo León y del Distrito Federal y se sostuvo que, como dichas legislaciones no prevén expresamente qué hacer cuando en el plano de los hechos, dentro de un juicio sucesorio aparecía que son uno o varios los herederos que poseen los bienes de la masa hereditaria y no así el albacea, el Juez debe evaluar cada caso en el que se dispute la posesión de un bien de la herencia de forma que encuentre un verdadero equilibrio entre las obligaciones del albacea y el derecho de los herederos para poseer el bien de que se trate, sin perder de vista la continuación del procedimiento sucesorio hasta llegar a la partición, tomando en cuenta además que, como la institución del albacea implica representación tanto a favor del autor de la sucesión como de los herederos, no podría aceptarse que se le otorgue la posesión de un bien hereditario sin justificar las razones por las cuales la solicita. Sin embargo, en el Código Civil para el Estado de Puebla, el legislador no fue omiso en regular la figura de que se trata, pues respecto a la posesión de los bienes que forman parte de una herencia, dispuso en el artículo 3025 del citado código, que la propiedad y posesión de los bienes, derechos y obligaciones del autor de la herencia, corresponde a los herederos, según lo establecido en el libro de sucesiones y en el numeral 3444, fracción III, que señala que tendrá el albacea la posesión de los bienes hereditarios cuando la herencia se distribuya en partes alícuotas, de forma tal que en el código sustantivo de la entidad no se incurre en omisión legislativa, al establecer respecto de la posesión, en qué caso corresponde al albacea, y no prevé

que deba justificarse, siendo categórico al disponer que en cualquier caso siempre y cuando la herencia se distribuya en partes alícuotas. Amparo en revisión 393/2011. María Carolina Guadalupe Islas Montiel y otros. 25 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Benito Andrade Arroyo.-

Es inconcuso que el albacea está facultado para poder celebrar el acto jurídico del cual se desprende el presente dictamen jurídico, por lo tanto encontramos la factibilidad para lograr que el Fideicomiso cumpla con sus fines como lo es la regularización.----------

No debemos olvidar que en el presente asunto el Fideicomiso reconoció los derechos de propiedad, tan es así que existe contrato de transacción de fecha 31 de octubre de 1979, celebrado entre Nacional Financiera S. A. y [redacted] respecto del lote número 387, de la Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

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 compra-venta 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.2. Derechos a solicitar la regularización de terrenos adquiridos por sentencia con fuerza de cosa juzgada u ordenamiento judicial equivalente, pero que no se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad. (...)..."*. Por lo que en el presente caso, en criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente la expedición de la carta de instrucción notarial respecto del lote 387, de la manzana 33, de la sección quinta del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, a nombre de la Sucesión testamentaria a bienes de [redacted] representada por [redacted], debiéndose someter 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 387.----------

a) Superficie: 500.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $8,851.56 (Ocho mil ochocientos cincuenta y un pesos 56/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 4-10/02/15.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial a favor de la Sucesión Testamentaria a Bienes de [redacted] respecto del lote número 387, de la manzana 33, Sección Quinta, franja naranja, con superficie de 500.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $8,851.56 (Ocho mil ochocientos cincuenta y un pesos 56/100 M. N.), por concepto de cuota total por la expedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en

un plazo no mayor de 5 dias 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 fisicamente 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 dia se analizó la siguiente propuesta:----------

5.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto de los lotes 38, 39 y 40, de la manzana 41, de la Tercera Sección, dentro del expediente número PR-137.-----

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

Con fecha 18 de diciembre de 2014, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial de los lotes 38, 39 y 40, en la manzana 41, Sección Tercera, con superficies de 1,641.11, 1,757.36 y 1,682.61 metros cuadrados, respectivamente, tomando en cuenta el excedente en zona federal lacustre.----------

5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de enero del 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 38, 39 y 40, manzana 41, Tercera Sección, franja azul, zona denominada "La Glorieta", con superficies acreditada por el solicitante de 1,514.92, 1,618.77 y 1,520.51, metros cuadrados, respectivamente, los predios se encuentran construidos y 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 baja, residencial jardin (AADU H0.5), y tienen las siguientes medidas y colindancias: **Lote 38:** Noreste 77.62 metros con lote 37, Sureste 19.53 metros con excedente en zona federal lacustre, Suroeste 79.07 metros con lote 39 y Noroeste 19.20 metros con Avenida Lago Maracaibo. **Lote 39:** Noreste 79.07 metros con lote 38, Sureste 20.67 metros con excedente en zona federal lacustre, Suroeste 79.93 metros con lote 40 y Noroeste 20.67 metros con Avenida Lago Maracaibo. **Lote 40:** Noreste 79.93 metros con lote 39, Sureste 18.58 metros con excedente en zona federal lacustre, Suroeste 78.78 metros con lote 41 y Noroeste 19.86 metros con Avenida Lago Maracaibo.----------

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

***Respecto del lote 38:*----------**

1.- Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 23 de mayo de 1958, celebrada por una parte la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada en ese acto por [redacted] en su carácter de vendedor, y por la otra parte [redacted], en su carácter de compradora, respecto del lote número 38, ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,514.92 metros cuadrados.----------

2.- Contrato de cesión de derechos, de fecha 24 de abril de 1989, celebrada por una parte en su carácter de cedente [redacted]

representada en ese acto por [redacted], y por la otra parte en su carácter de [redacted] respecto del lote número 38, ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,541.92 metros cuadrados.----------

3.- Solicitud de fecha 18 de Diciembre de 2014, signada por [redacted] solicitando la regularización, respecto del lote número 38, manzana 41, Tercera Sección, con superficie de 1,514.92 metros cuadrados.----------

Respecto del lote 39:----------

1.- Antecedente que viene de la escritura pública número 13,348 de fecha 13 de junio de 1957, pasada ante la fe del licenciado Horacio Alemán, Notario Público número 66 del Distrito Federal, en la cual se menciona la escritura pública número 1,217, de fecha 19 de enero de 1948, pasada ante la fe del Notario Público número 106 de la Ciudad de México, licenciado Guillermo Vértiz, inscrita en el registro público de la propiedad del Estado de Morelos, bajo el registro número 45, a fojas 85 y 86, del tomo 28, volumen 2, de la sección 1ª, serie A, mediante la cual adquirió por compra que en su favor hizo [redacted] respecto del lote número 39, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,618.77 metros cuadrados.

2.- Escritura pública número 13,348 de fecha 13 de junio de 1957, pasada ante la fe del licenciado Horacio Alemán, Notario Público Número 66 del Distrito Federal, mediante la cual se hizo constar el contrato de compraventa, celebrado por una parte como vendedor [redacted] y por la otra como compradora [redacted] respecto del lote 39 y 40, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,618.77 y 1,520.51 metros cuadrados, respectivamente.-

3.- Escritura pública número 50,966 de fecha 19 de abril de 1989, pasada ante la fe del Notario Público número 23 de la Ciudad de México, Distrito Federal, [redacted] por la cual se hace constar el contrato de donación que formalizan por una parte en su carácter de donante [redacted], representada por [redacted] y por la otra parte la [redacted] en su carácter de [redacted], respecto de los lotes 39 y 40 de la Sección Tercera, de los Terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,618.77 y 1,520.51 metros cuadrados respectivamente.----------

4.- Solicitud de fecha 18 de Diciembre de 2014, signada por [redacted] solicitando la regularización, respecto del lote número 39, manzana 41, Tercera Sección, con superficie de 1,618.77 metros cuadrados.----------

Respecto del lote 40:----------

1.- Antecedente que viene de la escritura pública número 13,348 de fecha 13 de junio de 1957, pasada ante la fe del licenciado Horacio Alemán, Notario Público Número 66 del Distrito Federal, en la cual se menciona que por diversa escritura otorgada ante la fe del Notario Público número 106 de la Ciudad de México, licenciado Guillermo Vértiz, marcada con el número 4,327, de fecha 7 de agosto de 1953, adquirió por compra que en su favor hizo [redacted] de la empresa "Terrenos y Turismo" Sociedad Anónima, el lote número 40 de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,520.51 metros cuadrados.----------

2.- Escritura pública número 13,348 de fecha 13 de junio de 1957, pasada ante la fe del

licenciado Horacio Alemán, Notario Público Número 66 del Distrito Federal, mediante la cual se hizo constar el contrato de compraventa, celebrado por una parte como [redacted], y por la otra como [redacted] respecto del lote 39 y 40, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,618.77 y 1520.51 metros cuadrados, respectivamente.--

3.- Escritura pública número 50,966 de fecha 19 de abril de 1989, pasada ante la fe del Notario Público número 23 de la Ciudad de México, Distrito Federal, licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, por la cual se hace constar el contrato de donación que formalizan por una parte en su carácter de [redacted], representada por [redacted] y por la otra parte [redacted] en su carácter de donataria, respecto de los lotes 39 y 40 de la Sección Tercera, de los Terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,618.77 y 1,520.51 metros cuadrados respectivamente.----------

4.- Solicitud de fecha 18 de Diciembre de 2014, signada por [redacted], solicitando la regularización, respecto del lote número 40, manzana 41, Tercera Sección, con superficie de 1,520.51 metros cuadrados.----------

Declaración respecto al nombre del solicitante:----------

1.- Escritura pública número 43,126 de fecha 21 de mayo de 2012, pasada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Ruiz del Río Escalante, Notario Público Número 168 del Distrito Federal, mediante la cual se hizo constar la declaración de [redacted] así como de testigos, respecto de los diferentes nombres que ha utilizado en diversos documentos y actos jurídicos para que quede constancia del nombre real con el que ahora se ostenta, y para acreditar que se trata de la misma persona.----------

5.4.- 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 de los lotes objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 23 de mayo de 1958, celebrada por una parte la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada en ese acto por [redacted], en su carácter de vendedor, y por la otra parte [redacted] en su carácter de compradora, respecto del lote número 38, ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,514.92 metros cuadrados, así como de la escritura pública número 13,348 de fecha 13 de junio de 1957, pasada ante la fe del licenciado Horacio Alemán, Notario Público Número 66 del Distrito Federal, mediante la cual se hizo constar el contrato de compraventa, celebrado por una parte como vendedor [redacted] y por la otra como compradora [redacted] respecto del lote 39 y 40, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,618.77 y 1,520.51 metros cuadrados, respectivamente, quien por su parte decidió ceder sus derechos del lote 38 y donar los lotes 39 y 40 todos de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, [redacted] Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita a la solicitante como poseedora 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 Dècreto 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 poseedora de buena fe amen del contrato del contrato de cesión de derechos y del contrato de donación en su favor que le hizo [redacted] y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en el antecedente de la escritura pública número 13,348 de fecha 13 de junio de 1957, pasada ante la fe del licenciado Horacio Alemán, Notario Público Número 66 del Distrito Federal, en la cual se menciona que por diversa escritura otorgada ante la fe del Notario Público número 106 de la Ciudad de México, licenciado Guillermo Vértiz, marcada con el número 4,327, de fecha 7 de agosto de 1953, adquirió por compra que en su favor hizo [redacted] de la empresa "Terrenos y Turismo" Sociedad Anónima, el lote número 40 de la Tercera Sección, así como de la Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 23 de mayo de 1958, celebrada por una parte la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada en ese acto por [redacted] en su carácter de vendedor, y por la otra parte [redacted], en su carácter de compradora, respecto del lote número 38, ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.----------

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 tanto, en este caso se actualiza la hipótesis normativa 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: *"... 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 como "1.7 Terrenos adquiridos por donación, en escritura pública e inscrita en el Registro Público de la Propiedad".*----------

Por lo que a criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente regularizar y expedir la carta de instrucción notarial a nombre del solicitante. En consecuencia, debe 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 38.----------

a) Superficie: 1,641.11 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $18,524.82 (Dieciocho mil quinientos veinticuatro pesos 82/100 M.N.).---------

LOTE 39.----------

a) Superficie: 1,757.36 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $19,323.45 (Diecinueve mil trescientos veintitrés pesos 45/100 M.N.).---------

LOTE 40.----------

a) Superficie: 1,682.61 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $18,809.92 (Dieciocho mil ochocientos nueve pesos 92/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 5-10/02/15.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted] **respecto de los lotes números 38, 39 y 40, de la manzana 41, Sección Tercera, franja azul, con superficies acreditadas de 1,514.92, 1,618.77 y 1,520.51 metros cuadrados, respectivamente, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de las cantidades de $18,524.82 (Dieciocho mil quinientos veinticuatro pesos 82/100 M.N.), $19,323.45 (Diecinueve mil trescientos veintitrés pesos 45/100 M.N.) y $18,809.92 (Dieciocho mil ochocientos nueve pesos 92/100 M.N.), por concepto de cuota total por la regularización y expedición 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.----------
En desahogo del sexto punto del orden del día se analizó la siguiente propuesta:----------
6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 451, de la manzana 44, de la Tercera Sección, dentro del expediente número PR-73.----------
6.1. DATOS GENERALES:----------
Con fecha 21 de enero de 2015, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 451, en la manzana 44, Sección Tercera, con superficie de 300.00 metros cuadrados.----------
6.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------
De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de enero de 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 451, manzana 44, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Altas", con superficie de 300.00 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 30.50 metros con lote 452, Sureste 9.84 metros con Avenida Lago Maracaibo, Suroeste 30.50 metros con lote 450, Noroeste 5.40 metros con lote 534 y Noroeste 4.44 metros con lote 536.----------
6.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:----------
1.- Minuta de contrato de compraventa e hipoteca de fecha veintisiete de julio de 1959, celebrada entre la compañía "Terrenos y Turismo S.A.", representada por William T. Pullen en su carácter de vendedor y por la otra parte con el carácter de comprador [redacted] respecto del lote número 451, de la Tercera Sección, de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 300.00 metros cuadrados.--------
Debe señalarse que en la cláusula segunda del referido contrato, se estipuló como precio del bien inmueble la cantidad de $9,000.00 (Nueve mil pesos 00/100 M.N.), pagaderos de la siguiente manera; $900.00 (Novecientos pesos 00/100M.N.), a la firma del contrato y cincuenta y cuatro mensualidades de $150.00 (Ciento cincuenta pesos 00/100 M.N.).----------
2.- Cincuenta y cuatro recibos de pago expedidos por la compañía "Terrenos y Turismo S.A.", a nombre de [redacted] mismos que amparan el pago de las mensualidades estipuladas en la minuta de contrato, respecto del lote 451, en la Tercera Sección, de los terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 300.00 metros cuadrados.----------
3.- Bono número 146 de fecha 27 de julio de 1959, expedido por Fomento Inmobiliario de Tequesquitengo, a favor de [redacted] por la cantidad de $2,250.00 (Dos mil doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).----------
4.- Contrato privado de compraventa, de fecha 26 de noviembre de 1995, que celebran por una parte [redacted] en su carácter de vendedor y por la otra parte [redacted] con el carácter de compradora, respecto del lote identificado con el número 451, de la Tercera Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 300.00 metros cuadrados.----------

5.- Solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, de fecha 15 de octubre de 2013, suscrita por [redacted] respecto del lote número 451, de la Tercera Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 300.00 metros cuadrados.----------

6.- Acuerdo número SR 5-04/12/13 de fecha 04 de diciembre de 2013, emitido por el Subcomité de Regularización, mediante el cual se aprueba por unanimidad de votos la regularización y expedición de carta de instrucción notarial, respecto del lote 451, manzana 44, de la Tercera Sección, con superficie de 300.00 metros cuadrados, a favor de [redacted]----------

7.- Recibo con número de folio 1926 de fecha 16 de diciembre de 2013, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor de [redacted] por la cantidad de $7,247.39 (Siete mil doscientos cuarenta y siete pesos 39/100 M. N.) que ampara el pago por concepto de expedición de carta de instrucción notarial, respecto del predio identificado como lote número 451, manzana 44, de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Altas", con superficie de 300.00 metros cuadrados.----------

8.- Contrato preparatorio de regularización, de fecha 7 de enero de 2014, celebrado por una parte Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de Institución Fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representado por su Director General y Delegado Fiduciario el señor José Francisco Trauwitz Echeguren y por la otra parte [redacted] respecto del lote número 451, manzana 44, de la Tercera Sección, zona denominada "Lomas Altas", con superficie de 300.00 metros cuadrados.----------

9.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/001/2014 de fecha 07 de enero de 2014, 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, con el propósito de hacer constar en escritura pública la regularización y extinción parcial de Fideicomiso del lote número 451, manzana 44, de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Altas", con superficie de 300.00 metros cuadrados, a favor de [redacted] Flores.----------

10.- Contrato de compraventa, de fecha 21 de enero de 2015, celebrado por una parte como [redacted] y por la otra parte [redacted] Fierros, respecto del lote número 451, manzana 44, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Altas", con superficie de 300.00 metros cuadrados.----------

11.- Solicitud de fecha 21 de enero de 2015, signada por [redacted] Fierros, solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 451, manzana 44, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Altas", con superficie de 300.00 metros cuadrados.----------

6.4.- DICTAMEN JURIDICO:----------

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la posesión de buena fe y el origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la minuta de contrato e hipoteca de fecha veintisiete de julio de 1959, celebrada entre la compañía "Terrenos y Turismo S.A.", representada por William T. Pullen en su carácter de vendedor y por la otra parte con el carácter de [redacted] respecto del lote número 451, de la

Tercera Sección, de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, y quien posteriormente transmitió los derechos de propiedad a favor de [redacted] mediante el contrato privado de compraventa de fecha 26 de noviembre de 1995, respecto del lote identificado con el número 451, de la Tercera Sección, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, y ésta última transmite esos derechos a favor del solicitante, por virtud del contrato privado de compraventa, descrito en los antecedentes. 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 amén del contrato de compraventa que celebran de una parte [redacted] y por la otra parte como [redacted] de fecha 21 de enero de 2015, respecto del lote de terreno número 451, en la Sección Tercera, del Lago de Tequesquitengo, con superficie de 300.00 metros cuadrados, y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora 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 Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, la reexpedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 451 en la manzana 44, de la tercera sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, 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 raíz.----------

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 física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 2.1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compraventa privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A."" u otras personas...". y 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.-------

6.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------

LOTE 451.----------

a) Superficie: 300.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $1,993.50 (Un mil novecientos noventa y tres pesos 50/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 6-10/02/15.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted] respecto del lote número 451, de la manzana 44, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 300.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $1,993.50 (Un mil novecientos noventa y tres pesos 50/100 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 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.----------

---

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

7.- Análisis de la solicitud de permuta y reexpedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted] **respecto del lote 909, de la manzana 27, por el lote 106, manzana 21, ambos de la Quinta Sección, dentro del expediente número PR-881.**----------

7.1. DATOS GENERALES: ----------

Con fecha 27 de enero de 2015, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la permuta y reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 909, en la manzana 27, por el lote 106, manzana 21, ambos de la Sección Quinta, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

7.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de febrero de 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 106, manzana 21, Quinta Sección, franja naranja, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficie de 500.00 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 turístico (AADU H1A), y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 23.46 metros con lote 105, Sureste 21.78 metros con bajada de agua (dren pluvial), Suroeste 24.94 metros con Avenida Lago Rodeo y Noroeste 19.78 metros con lote 104.----------

7.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:----------

1.- Minuta de compraventa e hipoteca, de fecha 2 de junio de 1951, celebrado por una parte la empresa "Terrenos y Turismos S.A.", representada por los señores ingeniero Fernando A. Martínez y Julio A. Macías V. y por la otra parte [redacted] respecto del lote 909, de la quinta sección, con una superficie total de 500.00 metros cuadrados.----------

2.- Escritura Pública número 25,219, de fecha 31 de enero de 1952, pasada ante la fe del Notario Público número 43, de la Ciudad de México, licenciado Jenaro Nuñez, mediante la cual hicieron constar el contrato de compraventa, celebrado por la empresa "Terrenos y Turismos S.A.", representada por los señores ingeniero Fernando A. Martínez y Alberto B. Pullen y por la otra parte [redacted] respecto del lote 909, manzana 27, de la quinta sección, con una superficie total de 500.00 metros cuadrados.------

3.- Contrato de Transacción, de fecha 13 de septiembre de 1979, celebrado por una parte a Nacional Financiera S.A. como Fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo,

representada por [redacted] Delegado Fiduciario Especial, y por la otra parte [redacted] respecto del lote 909, de la quinta sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

4.- Recibo con número de folio 0881, de fecha 13 de septiembre de 1979, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, por la cantidad de $10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.), a favor de [redacted] por concepto del valor del avalúo, respecto del lote 909, de la quinta sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.-------

5.- Antecedente de la escritura pública número 20,466, de fecha 10 de octubre de 1979, pasada ante la fe del Notario Público número 116 del Distrito Federal, licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Comercio del Estado de Morelos, bajo el número 527, a fojas 458/459, del tomo 166, volumen primero, sección primera, serie "A", de fecha 6 de febrero de 1980, mediante la cual se hizo constar la regularización y extinción parcial de fideicomiso, que celebraron por una parte "Nacional Financiera", Sociedad Anónima, como institución fiduciaria, representada por Agustín Acosta Lagunes, y por la otra [redacted] respecto del lote número 909, de la Quinta Sección del Lago de Tequesquitengo, antecedente que viene inserto en la escritura pública número 26,218, de fecha 9 de julio de 1988, misma que se describe en el siguiente antecedente.----------

6.- Escritura Pública número 26,218, de fecha 9 de julio de 1988, pasada ante la fe del Notario Público número 3 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, licenciado Francisco Rubí Becerril, actuando en substitución y en protocolo del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público número dos de la Ciudad de Cuernavaca, mediante la cual se hace constar el contrato de donación gratuita, pura y simple, que celebran por una parte como donante [redacted] y por la otra parte como donatario [redacted] respecto del lote número 909, en la quinta sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

7.- Escritura Pública número 16,966, de fecha 2 de julio de 2014, pasada ante la fe del Notario Público número 1 de la Ciudad de Puente de Ixtla, Morelos, licenciado Herminio Morales López, mediante la cual se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, y poder general para actos de dominio, que otorga [redacted] única y exclusivamente respecto del lote número 909, en la quinta sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

8.- Solicitud de permuta y reexpedición de carta de instrucción notarial, de fecha 28 de enero de 2015, suscrita por [redacted] respecto del lote número 909, manzana 27, de la Quinta Sección, por el lote 106, manzana 21, de la Quinta Sección de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados, ambos lotes.----------

7.4.- DICTAMEN JURIDICO:----------

Atento a lo anterior y llevando a cabo un estudio de las documentales referidas, en primer término cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, dada la causahabiencia que deviene de la fraccionadora "Terrenos y Turismo S.A.", tal y como se desprende de la Minuta de compraventa e hipoteca, de fecha 2 de junio de 1951, celebrado por una parte la empresa

"Terrenos y Turismos S.A.", representada por los señores ingeniero Fernando A. Martinez y Julio A. Macías V. y por la otra parte [redacted] respecto del lote 909, de la quinta sección, con una superficie total de 500.00 metros cuadrados, operación que posteriormente se elevó a escritura pública número 25,219, de fecha 31 de enero de 1952, pasada ante la fe del Notario Público número 43, de la Ciudad de México, licenciado Jenaro Nuñez, mediante la cual hicieron constar el contrato de compraventa, celebrado por la empresa "Terrenos y Turismos S.A.", representada por los señores ingeniero Fernando A. Martinez y Alberto B. Pullen y por la otra parte [redacted] respecto del lote antes mencionado, así como de la escritura pública número 20,466, de fecha 10 de octubre de 1979, pasada ante la fe del Notario Público número 116 del Distrito Federal, licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Comercio del Estado de Morelos, bajo el número 527, a fojas 458/459, del tomo 166, volumen primero, sección primera, serie "A", de fecha 6 de febrero de 1980, mediante la cual se hizo constar la regularización y extinción parcial de fideicomiso, que celebraron por una parte "Nacional Financiera", Sociedad Anónima, como institución fiduciaria, representada por Agustin Acosta Lagunes, y por la otra [redacted] respecto del lote número 909, de la Quinta Sección del Lago de Tequesquitengo, y quien posteriormente decide donar los derechos de propiedad sobre el lote antes mencionado [redacted] mediante la Escritura Pública número 26,218, de fecha 9 de julio de 1988, pasada ante la fe del Notario Público número 3 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, licenciado Francisco Rubí Becerril, actuando en substitución y en protocolo del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público número dos de la Ciudad de Cuernavaca, mediante la cual se hace constar el contrato de donación gratuita, pura y simple, que celebran por una parte como donante [redacted] y por la otra parte como [redacted] respecto del lote referido, siendo éste último por medio de su representante legal, quién acude a solicitar al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, la permuta del lote multicitado, por el lote 106, de la manzana 21, de la Quinta Sección con una superficie de 500.00 metros cuadrados, por las razones que más adelante se especifican.----------

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, el artículo 1814 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, menciona la definición legal de permuta como el contrato por virtud del cual uno de los contratantes transmite al otro el dominio de una cosa, a cambio de otra cuya propiedad se le transfiere igualmente.----------

A criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos es procedente la permuta del lote 909 de la manzana 27, en la Quinta Sección del Fraccionamiento del lago de Tequesquitengo, en Jojutla, Estado de Morelos, con superficie de 500.00 metros cuadrados, por el lote 106, manzana 21, Quinta Sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados, es de hacer mención que se verificó la situación jurídica de dicho lote, el cual se encuentra disponible de acuerdo a los archivos que obran en el Fideicomiso.----------

Esto en virtud, de que el lote primeramente mencionado propiedad del solicitante, es materialmente imposible regularizar y hacer entrega física del lote, toda vez que dicho inmueble se encuentra dentro de la superficie que le fue reintegrada al ejido de Tehuixtla, conocida como las 71.5 hectáreas, y que tal y como se ha venido realizando por parte del Fideicomiso, las personas que acreditan derechos sobre dicha superficie, se les permutará por un lote de similares características y superficie.----------

Por otro lado, cabe mencionar que dichos actos jurídicos, se celebraron con el conocimiento de la existencia de los documentos que los ahora solicitantes de la permuta presentan a este organismo, motivo por el cual el Fideicomiso está imposibilitado para reconocer los derechos de propiedad respecto del lote antes referido, y mucho menos podérselo entregar físicamente, y en tal virtud el Fideicomiso se encuentra facultado para permutar el lote por otro de iguales condiciones y evitar procedimientos judiciales que pudieran derivar en un gasto para la institución y un problema futuro.----------

Una vez aprobada la permuta, los solicitantes cubrirán la cuota de reexpedición de carta de instrucción notarial, toda vez que el predio de su propiedad se encuentra regularizado, e incluso extinto del patrimonio fiduciario, por lo que se considera necesario reexpedir una nueva carta de instrucción notarial por cuanto hace a la permuta de lotes, y extinguir el lote que actualmente es patrimonio del Fideicomiso, siendo necesario cubrir dicha cuota para poder celebrar los contratos respectivos, lo anterior salvo lo que determine el Órgano Colegiado en su momento.----------

Ante tal circunstancia, procede la permuta solicitada, máxime que el predio del cual es propietario, es materialmente imposible llevar a cabo el trámite respectivo, por lo cual se sugiere permutarlo por el de la elección del solicitante, mismo que es de las mismas características y condiciones, así como también en base a los razonamientos mencionados en párrafos anteriores, sometiendo a consideración del Subcomité de Regularización para que determine lo que en términos correspondientes proceda.----------

7.5.- DICTAMEN FINANCIERO: ----------

LOTE 106.----------

a) Superficie: 500.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $1,993.50 (Un mil novecientos noventa y tres pesos 50/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 7-10/02/15.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de permuta y reexpedición de la carta de instrucción notarial [redacted] respecto del lote número 106, de la manzana 21, Sección Quinta, franja naranja, con superficie de 500.00 metros cuadrados, caracteristicas determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $1,993.50 (Un mil novecientos noventa y tres pesos 50/100 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 fisicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turistico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------

En desahogo del octavo punto del orden del dia se analizó la siguiente propuesta: ----------

8.- Presentación del informe de actividades del Subcomité de Regularización correspondiente al ejercicio 2014.----------

En el caso del **Subcomité de Regularización,** durante el ejercicio dos mil catorce, sesionó en seis ocasiones de tipo ordinario, y una de tipo extraordinario, fueron objeto de estudio y análisis treinta y un solicitudes presentadas, de las cuales todas fueron cubiertas la cuotas por regularización, expedición y reexpedición de carta de instrucción notarial, por lo tanto como resultado, se regularizó una superficie de treinta y seis mil novecientos sesenta y seis metros, cincuenta y ocho centímetros cuadrados, los recursos que se generaron en el ejercicio fiscal dos mil catorce por concepto de regularización de terrenos, conforme los estados financieros de esa anualidad, ascendió a $268,834.35 (Doscientos sesenta y ocho mil ochocientos treinta y cuatro pesos 35/100 M. N.), de conformidad con el reporte de auxiliares al 31 de Diciembre de 2014, expedido por la Dirección de Administración y Finanzas, mismo que se anexa y forma parte de la presente acta. Cabe señalar que un asunto que fue tratado en la última sesión extraordinaria del mes de diciembre pasado, se efectuó el pago correspondiente en el mes de enero del presente, motivo por el cual no se encuentra reflejado en el reporte de auxiliares del año próximo pasado, siendo la cantidad de $30,296.88, misma que será tomada en cuenta para el año corriente.----------

ACUERDO SR 8-10/02/15: Este Subcomité de Regularización se da por enterado del informe de actividades correspondiente al ejercicio dos mil catorce, 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 diez horas con diez minutos del día de inicio, firmando al margen para constancia legal.----------

---

Jerónimo Bernal Solivares.
Director General.
Con voto.

Lic. Claudia Ivette Bautista Hernández.
Subdirector de Procedimientos Administrativos de la Consejería Jurídica.
Con voto.

Lic. Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega.
Coordinador Ejecutivo y de Asuntos Jurídicos.
Con voto.

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

Carlos Toledo Velasco.
Representante del ejido de Tehuixtla.
Con voto.

Felipe Valle Brito.
Representante del ejido de Tequesquitengo.
Con voto.

Eustaquio Velázquez Espinosa.
Representante del ejido de San José Vista Hermosa.
Con voto

Bernabé Sopeña Mata.
Representante del ejido de Xoxocotla.
Con voto.

Lic. Víctor Hugo Brito Clavijo.
Jefe de Procesos Contenciosos y
Secretario Técnico.

C. P. Ignacio Inocencio Col Gómez.
Director de administración y Contabilidad.
Sin voto.

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO CELEBRADA EL DIA DIEZ DE FEBRERO DEL DOS MIL QUINCE.