



ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DOCE.

En la ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las nueve horas del día veintisiete de septiembre de dos mil doce, 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 Víctor Jesús González Franzoni, en su carácter de Director General; licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, en su carácter de Director Jurídico; Galo Eduardo Rodríguez Gómez, en su carácter de Director Técnico y Planeación, quienes tienen derecho a voz y voto; contadora pública Araceli González Cruz, en su carácter de titular de la Comisaría Pública; contador público José Antonio Morales Villegas; Director de Administración y Finanzas, ciudadano Daniel Albarrán González, representante del ejido de Tehuixtla, licenciado Víctor Hugo Brito Clavijo en su carácter de Jefe Jurídico Contencioso y Secretario Técnico, 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.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, de la señora [REDACTED] respecto de los lotes 2 y 3, de la manzana 28, en la tercera sección, dentro del expediente número R-1282.
- 4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la señora [REDACTED] respecto de los lotes 142 y 144, en la manzana 20, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-513 y R-389.
- 5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto del lote 378, en la manzana 33, de la Quinta Sección, dentro del expediente número PR-15.
- 6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la señora [REDACTED] respecto del lote 38, en la manzana 28, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282.
- 7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto de los lotes 106 y 107, en la manzana 13, de la Quinta Sección, dentro del expediente número 095/2012 RG.
- 8.- Análisis de la solicitud de permuta y regularización, de la señora [REDACTED] respecto del lote 973, manzana 28 de la quinta sección, por los lotes 51 y 52, en la manzana 2, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 090/2012 RG.
- 9.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto del lote 308, en la manzana 42, de la Tercera Sección, dentro del expediente número VTA 89/06.



10.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED], respecto de los lotes A y A1, en la manzana 45, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1184.

11.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED], respecto del lote S/N, en la manzana 45, de la Tercera Sección, dentro del expediente número 268/08.

12.- 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/DJ/0278/12, de fecha 21 de septiembre del año en curso, fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.

ACUERDO SR 1-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización, aprueba la declaración de existencia del quórum legal necesario para sesionar.

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

El ciudadano Victor Jesús González Franzoni, 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.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, de la señora Ana [REDACTED], respecto de los lotes 2 y 3, de la manzana 28, en la tercera sección, dentro del expediente número R-1282.

4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la señora [REDACTED] respecto de los lotes 142 y 144, en la manzana 20, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-513 y R-389.

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED], respecto del lote 378, en la manzana 33, de la Quinta Sección, dentro del expediente número PR-15.

6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la señora [REDACTED] respecto del lote 38, en la manzana 28, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282.

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto de los lotes 106 y 107, en la manzana 13, de la Quinta Sección, dentro del expediente número 095/2012 RG.

8.- Análisis de la solicitud de permuta y regularización, de la señora [REDACTED] Arcos, respecto del lote 973, manzana 28 de la quinta sección, por los lotes 51 y 52, en la manzana 2, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 090/2012 RG.



9.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto del lote 308, en la manzana 42, de la Tercera Sección, dentro del expediente número VTA 89/06.

10.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto de los lotes A y A1, en la manzana 45, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1184.

11.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto del lote S/N, en la manzana 45, de la Tercera Sección, dentro del expediente número 268/08.

12.- Clausura de la sesión.

ACUERDO SR 2-27/09/12.- 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.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, de la señora [REDACTED], respecto de los lotes 2 y 3, de la manzana 28, en la tercera sección, dentro del expediente número R-1282.

3.1. DATOS GENERALES:

Con fecha 05 de septiembre de 2012, compareció a estas oficinas la señora [REDACTED], con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial de los lotes números 2 y 3, manzana 28, Tercera Sección, con superficies de 252.00 y 256.00 metros cuadrados, respectivamente.

3.2.- DICTAMEN TÉCNICO.

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 2 y 3, manzana 28, Sección Tercera, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficies de 252.00 y 256.00 metros cuadrados, respectivamente, los predios se encuentran en breña y no colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto y tienen las siguientes medidas y colindancias: Lote 2.- Noreste 23.47 metros con lote 3, Sureste 0.71 metros con lote 38, Sureste 9.79 metros con lote 39, Suroeste 24.52 metros con lote 1 y Noroeste 10.53 metros con Avenida Monte Himalaya. Lote 3.- Noreste 23.01 metros con lote 4, Sureste 0.88 metros con lote 37, Sureste 10.29 metros con lote 38, Suroeste 23.47 metros con lote 2 y Noroeste 10.86 metros con Avenida Monte Himalaya.

3.3. 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 [REDACTED] y el licenciado Antonio Estopier Jauregui, en su carácter de vendedora, y la



empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada, también, por los señores [REDACTED] 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 lotes, manzana E con 35 lotes, manzana F con 39 lotes, manzana G con 38 lotes, manzana H con 14 lotes, manzana I con 10 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 efectuó, en virtud de que la superficie dada en pago



pertenecía al Fideicomiso, por habérsela cedido el señor [REDACTED] a través 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 [REDACTED] apoderado legal de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, cede los derechos a favor del señor [REDACTED] respecto de los predios señalados en el punto anterior. Esta cesión de derechos fue ratificada ante este Fideicomiso ese mismo día por el [REDACTED] 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 el señor [REDACTED] a favor del señor [REDACTED] 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 multicitados.

9.- Recibo con número de folio 287 de fecha 28 de octubre de 2004, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] representado por el señor [REDACTED] 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 del señor [REDACTED] representado por el señor [REDACTED].

11.- Contrato de cesión de derechos de fecha 11 de agosto de 2011, celebrado por el ciudadano [REDACTED] representado por el señor [REDACTED] como cedente y el señor [REDACTED] como cesionario, respecto de los lotes números 2 y 3, Tercera Sección, manzana 28, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficies de 252.00 y 256.00 metros cuadrados.



12.- Contrato de cesión de derechos de fecha 05 de septiembre de 2012, celebrado por el [REDACTED] como cedente y la señora [REDACTED] como cesionaria, respecto de los lotes números 2 y 3, Tercera Sección, manzana 28, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficies de 252.00 y 256.00 metros cuadrados.-----

13.- Solicitud de fecha 05 de Septiembre de 2012, signada por la señora [REDACTED] Arias, solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto de los lotes números 2 y 3, manzana 28, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficies de 252.00 y 256.00 metros cuadrados.-----

3.4.- 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 [REDACTED], apoderado legal de dicha compañía, a favor del señor [REDACTED] y este último, cede los derechos sobre dicho inmueble el 11 de agosto de 2011 al señor [REDACTED] Rendón, y éste a su vez cede sus derechos de propiedad a favor de la señora [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 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 808 del mismo ordenamiento, según el cual, solo 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 usucapción 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 antes del contrato de compraventa celebrado con el señor [REDACTED] a través de su representante legal señor [REDACTED] y la causahabiente que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en 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 cual se hizo constar la compraventa que realizó la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada en ese acto por los señores [REDACTED] y el licenciado Antonio Estopier Jauregui, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada, también, por los señores [REDACTED] y el licenciado Antonio Estopier Jauregui, 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 encuentran los predios 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.-----
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 el cosas distintas y casos diferentes de aquellos 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 González. 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: 1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S. A." u otra persona física o moral, escriturados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad". No debe pasar desapercibido que los predios fueron regularizados desde el año de 1986.

Asimismo, cabe hacer mención que mediante el 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, se autoriza la regularización y emisión de carta de instrucción notarial, respecto de los predios primeramente citados, entre los que se encuentran los lotes materia de este dictamen, en consecuencia, se expide la 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 del señor [REDACTED] representado por el señor [REDACTED] entre los que se ubican los predios objeto de estudio, y este último lo cede al señor [REDACTED] y éste a su vez lo cede a la señora [REDACTED] quien acude a solicitar la reexpedición de carta de instrucción notarial, por lo que es procedente reexpedir la referida carta de instrucción 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.

3.5.- DICTAMEN FINANCIERO:

LOTES 2 Y 3.

a) Superficies: 252.00 y 256.00 metros cuadrados.

b) Cuota Total: \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M.N.).

ACUERDO SR 3-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial a favor de la señora [REDACTED], respecto de los lotes números 2 y 3, de la manzana 28, Sección Tercera, franja naranja, con superficies de 252.00 y 256.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M.N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, de los lotes materia de la presente, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 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, 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 cuarto punto del orden del día se analizó la siguiente propuesta:-----

4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la [redacted] respecto de los lotes 142 y 144, en la manzana 20, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-513 y R-389.-----

4.1. DATOS GENERALES:-----

Con fecha 10 de Agosto de 2012, compareció a estas oficinas la señora [redacted] Blancas, con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial de los lotes números 142 y 144, manzana 20, Sección Quinta, con superficies de 302.10 y 302.72 metros cuadrados.-----

4.2.- DICTAMEN TÉCNICO.-----

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 142 y 144, manzana 20, Sección Quinta, franja naranja, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficies de 302.10 y 302.72 metros cuadrados, respectivamente, los predios se encuentran construidos y no colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tienen las siguientes medidas y colindancias: Lote 142.- Noreste 12.45 metros con Avenida Lago Ontario, Sureste 23.97 metros con lote 144, Suroeste 12.49 metros con lote 141 y Noroeste 24.51 metros con lote 140. Lote 144.- Noreste 12.79 metros con Avenida Lago Ontario, Sureste 23.23 metros con lote 145; Suroeste 13.83 metros con lote 143 y Noroeste 23.97 metros con lote 142.-----

4.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:-----

RESPECTO AL LOTE 142:-----

1.- Solicitud de acciones de fecha 28 de marzo de 1957 de la señora [redacted] a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, con el objeto de adquirir el lote número 142 de la Sección Playas Fracción IV del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo. Cabe hacer mención que el precio de venta se estipuló la cantidad de \$12,500.00 (Doce mil quinientos pesos 00/100 M.N.), a pagarse mediante un traspaso de crédito por la cantidad de \$2,200.00 (Dos mil doscientos pesos 00/100 M.N.), 51 mensualidades consecutivas de \$200.00 (Doscientos pesos 00/100 M.N.) y 1 última mensualidad de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.).-----

2.- Cincuenta y un recibos de pago por la cantidad de \$200.00 (Doscientos pesos 00/100 M.N.) cada uno y 1 recibo de pago por la cantidad de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno, expedidos por la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, a favor de la señora [redacted] que amparan el pago del precio total del lote número 142, Playas IV del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.-----

3.- Escrito de fecha 15 de abril de 1959, dirigido a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, y signado por la ciudadana [redacted] mediante el cual hace del conocimiento que con esa fecha ha cedido al señor [redacted] los derechos que



tenia derivado del contrato de compraventa respecto del lote número 142 Sección Playas del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

4.- Escrito de fecha 16 de enero de 1969, dirigido a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, y signado por el señor [REDACTED] mediante el cual hace del conocimiento que con esa fecha ha cedido al señor [REDACTED] los derechos que tenia derivado del contrato de compraventa respecto del lote número 142 Sección Playas del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

5.- Contrato de transacción de fecha 31 de enero de 1978, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada en ese acto por el licenciado [REDACTED] entonces apoderado especial, en su carácter de Fiduciaria y el [REDACTED] respecto del lote número 142, Sección Playas Fracción IV, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

6.- Recibo número 513 de fecha 31 de enero de 1978, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del ciudadano [REDACTED] que ampara el pago de la cantidad de \$1,260.00 (Mil doscientos sesenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de pago inicial del valor del avalúo pactado en el contrato de transacción, respecto del lote número 142, Sección Playas Fracción IV, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

7.- Pagare de fecha 30 de enero de 1978 suscrito por el ciudadano [REDACTED] a favor del fideicomiso por la cantidad de \$5,049.00 (Cinco mil cuarenta pesos 00/100 M.N.), por concepto de adeudo de regularización, debe de señalarse que en dicho pagare obra el sello de pago con fecha 02 de mayo de 1978.

8.- Recibo número 062 de fecha 20 de julio de 1996, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a favor del señor [REDACTED] mediante el cual se ampara el pago de la cantidad de \$4,533.38 (Cuatro mil quinientos treinta y tres pesos 38/100 M.N.), por concepto de cuota total de regularización y extinción parcial del fideicomiso respecto de los lotes número 142 y 144 de la Quinta Sección Quinta el Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

9.- Carta de instrucción de fecha 19 de julio de 1996, signada por la licenciada [REDACTED] entonces Directora General del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se le solicita al Notario Público número dos de esta ciudad, que se sirva tirar la escritura pública a nombre del señor [REDACTED] respecto del lote número 142 de la Sección Quinta.

10.- Solicitud de fecha 01 de octubre del año 2004, mediante la cual el ciudadano [REDACTED] en representación de [REDACTED] solicita la expedición de la carta de instrucción respecto del lote objeto del presente dictamen.

11.- Carta Poder de fecha veinticinco de julio de 2001, otorgada por el señor [REDACTED] a favor del señor [REDACTED] autorizándolo para que en su nombre y representación lleve a cabo los trámites de regularización ante el Fideicomiso, respecto del predio aludido.

12.- Recibo número 295 de fecha 22 de noviembre de 2004, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] mediante el cual se



ampara el pago de la cantidad de \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago por reexpedición de carta de instrucción respecto de los lotes 142 y 144 de la manzana 20, Quinta Sección, zona denominada "Sección Rincón de las Hadas", con superficie de 302.10 y 302.72 metros cuadrados, respectivamente.

13.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/04/2005, de fecha 14 de enero de 2005, dirigida al Notario Público número dos de la primera demarcación notarial en el Estado, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, mediante la cual se giran instrucciones para preparar la escritura pública correspondiente a la regularización y extinción parcial de Fideicomiso a favor de [REDACTED] respecto del lote número 142, manzana 20, Quinta Sección, con superficie de 302.10 metros cuadrados.

14.- Contrato de compraventa, de fecha 9 de septiembre del 2007, celebrado por una parte como vendedor, el ciudadano [REDACTED] y por otra parte como compradora la señora [REDACTED] respecto de los lotes números 142 y 144, Quinta Sección, manzana 20, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficies de 302.72 y 302.10 metros cuadrados, respectivamente.

15.- Solicitud de fecha 10 de Agosto de 2012, signada por la señora [REDACTED] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto de los lotes números 142 y 144, manzana 20, Quinta Sección, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficies de 302.10 y 302.72 metros cuadrados.

RESPECTO AL LOTE 144:

1.- Solicitud de acciones de fecha 28 de marzo de 1957 del señor Oscar López a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, con el objeto de adquirir el lote número 144 de la Sección Playas Fracción IV del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo. Cabe hacer mención que el precio de venta se estipuló la cantidad de \$12,500.00 (Doce mil quinientos pesos 00/100 M.N.), a pagarse mediante un enganche por la cantidad de \$250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), 9 mensualidades consecutivas de \$250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) y 50 mensualidades de \$200.00 (Doscientos pesos 00/100 M.N.).

2.- Nueve recibos de pago por la cantidad de \$250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) cada uno y 50 recibos de pago por la cantidad de \$200.00 (Doscientos pesos 00/100 M.N.) cada uno, expedidos por la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, a favor del señor [REDACTED] que amparan el pago del precio total del lote número 144, Playas IV del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

3.- Contrato de cesión de derechos, celebrado entre el señor [REDACTED] en su carácter de cedente y el señor [REDACTED] en su carácter de cesionario, respecto del lote número 144 de la Sección Playas del lago de Tequesquitengo.

4.- Escrito de fecha 07 de abril de 1970, dirigido a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, y signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual hace del conocimiento que con esa fecha ha cedido al señor [REDACTED] los derechos que tenía derivado del contrato de compraventa respecto del lote número 144 Sección Playas del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.



- 5.- Contrato de transacción de fecha 19 de octubre de 1977, celebrado entre Nacional Financiera Sociedad Anónima, representada en ese acto por el licenciado [REDACTED] entonces apoderado especial, en su carácter de Fiduciaria y el señor [REDACTED] respecto del lote número 144, Sección Playas (Quinta), con una superficie de 300.00 metros cuadrados.
- 6.- Recibo número 389 de fecha 19 de octubre de 1977, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del ciudadano [REDACTED] que ampara el pago de la cantidad de \$5,670.00 (Cinco mil seiscientos setenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de pago total del valor del avalúo pactado en el contrato de transacción, respecto del lote número 144, Sección Playas (Quinta), con una superficie de 300.00 metros cuadrados.
- 7.- Recibo número 062 de fecha 20 de julio de 1996, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a favor del Señor [REDACTED] mediante el cual se ampara el pago de la cantidad de \$4,533.38 (Cuatro mil quinientos treinta y tres pesos 38/100 M.N.), por concepto de cuota total de regularización y extinción parcial del fideicomiso respecto de los lotes número 142 y 144 de la Quinta Sección Quinta el Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.
- 8.- Carta de instrucción de fecha 19 de julio de 1996, signada por la licenciada [REDACTED] entonces Directora General del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se le solicita al Notario Público número dos de esta ciudad, que se sirva tirar la escritura pública a nombre del señor [REDACTED] respecto del lote número 144 de la Sección Quinta.
- 9.- Recibos expedidos por la Tesorería General del Estado y la Secretaría de Finanzas y Promoción Económica, a favor de los señores [REDACTED] mediante los cuales se ampara el pago del impuesto predial respecto del lote número 144 de la Sección Playas del Lago de Tequesquitengo.
- 10.- Solicitud de fecha 01 de octubre del año 2004, mediante la cual el ciudadano [REDACTED] en representación de [REDACTED] solicita la expedición de la carta de instrucción respecto del lote objeto del presente dictamen.
- 11.- Carta Poder de fecha 30 de julio de 2001 otorgada por el señor [REDACTED] a favor del señor [REDACTED] autorizándolo para que en su nombre y representación lleve a cabo los trámites de regularización ante el Fideicomiso, respecto del predio aludido.
- 12.- Recibo número 295 de fecha 22 de noviembre de 2004, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] mediante el cual se ampara el pago de la cantidad de \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago por reexpedición de carta de instrucción respecto de los lotes 142 y 144 de la manzana 20, Quinta Sección, zona denominada "Sección Rincón de las Hadas", con superficie de 302.10 y 302.72 metros cuadrados, respectivamente.
- 13.- Carta de instrucción notarial número FILATEO/DG/CIN/05/2005, de fecha 14 de enero de 2005, dirigida al Notario Público número dos de la primera demarcación notarial en el Estado, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, mediante la cual se giran instrucciones para preparar la escritura pública correspondiente a la regularización y extinción parcial de



Fideicomiso a favor de [REDACTED] respecto del lote número 144, manzana 20, Quinta Sección, con superficie de 302.72 metros cuadrados.

14.- Contrato de compraventa, de fecha 9 de septiembre del 2007, celebrado por una parte como vendedor, el ciudadano [REDACTED] y por otra parte como compradora la señora [REDACTED] respecto de los lotes números 142 y 144, Quinta Sección, manzana 20, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficies de 302.72 y 302.10 metros cuadrados, respectivamente.

15.- Solicitud de fecha 10 de Agosto de 2012, signada por la señora [REDACTED] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto de los lotes números 142 y 144, manzana 20, Quinta Sección, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficies de 302.10 y 302.72 metros cuadrados.

4.4.- DICTAMEN JURIDICO:

Atento a lo anterior y llevando a cabo un estudio de las documentales referidas, cabe señalar que el señor [REDACTED] acredita fehacientemente ser poseedor de buena fe de los lotes objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la solicitud de acciones de la señora [REDACTED] a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, con el objeto de adquirir el lote número 142 de la Sección Playas Fracción IV del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, los 52 recibos de pago, la cesión de derechos de esta al señor [REDACTED] y la cesión de derechos de este al solicitante, así como también lo correspondiente a la solicitud de acciones del señor [REDACTED] a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, con el objeto de adquirir el lote número 144 de la Sección Playas Fracción IV del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, los 59 recibos de pago y el contrato de cesión de derechos celebrado entre el señor [REDACTED] en su carácter de cedente y el ahora vendedor en su carácter de cesionario, respecto del lote antes referido, materia del presente dictamen, y este último, vende sus derechos de propiedad sobre ambos lotes, mediante compraventa de fecha 9 de septiembre de 2007 a la señora [REDACTED]. Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita a la 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 fideicomitados, 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 usucapion no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dure la posesión, según la regla que dice: "necie prescribit contra su titulo". 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: "Solo 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 amén del contrato de compraventa celebrado con el señor [REDACTED] y la causahabiente que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en la Solicitud de acciones de fecha 28 de marzo de 1957 de la señora [REDACTED] y [REDACTED] a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, respecto de los predios materia del presente dictamen, y máxime que es el Fideicomiso quien en su momento, legitimó los derechos posesorios del señor [REDACTED] mediante el Contrato de transacción de fecha 31 de enero de 1978, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada en ese acto por el licenciado [REDACTED] entonces apoderado especial, en su carácter de Fiduciaria y el señor Gonzalo Basurto González, respecto del lote número 142, Sección Playas Fracción IV, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, así como el Contrato de transacción de fecha 19 de octubre de 1977, celebrado entre Nacional Financiera Sociedad Anónima, representada en ese acto por el licenciado [REDACTED] entonces apoderado especial, en su carácter de Fiduciaria y el señor Gonzalo [REDACTED] respecto del lote número 144, Sección Playas (Quinta), con una superficie de 300.00 metros cuadrados.

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 INTERPRETACION 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:
Indáifer 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..." No debe pasar desapercibido que los predios fueron regularizados desde los años de 1977 y 1978.

Por lo que en el presente caso es procedente la reexpedición de la carta de instrucción notarial a nombre de la [REDACTED] en virtud de la expedición de la carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/004/2005 y FILATEQ/DG/CIN/005/2005, de fecha 14 de enero de 2005, ambas, dirigidas al Notario número 2 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, respecto de los lotes antes citados.

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.

4.5.- DICTAMEN FINANCIERO:

LOTE 142.

- a) Superficie: 302.10 metros cuadrados.
- b) Cuota Total: \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M.N.)

LOTE 144.

- a) Superficie: 302.72 metros cuadrados.
- b) Cuota Total: \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M.N.)

ACUERDO SR 4-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor de la [REDACTED] respecto de los lotes números 142 y 144, de la manzana 20, Sección Quinta, franja naranja, con superficie de 302.10 y 302.72 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M.N.), por cada lote, que en suma resulta la cantidad de \$2,363.20 (Dos mil trescientos sesenta y tres pesos 20/100 M.N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, de los lotes materia de la presente, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 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, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la



Región del Lago de Tequesquitengo.

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto del lote 378, en la manzana 33, de la Quinta Sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.

5.1. DATOS GENERALES:

Con fecha 05 de septiembre del 2012, compareció a estas oficinas el señor [REDACTED] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número 378, manzana 33, Quinta Sección, franja naranja, con superficie de 500.00 metros cuadrados.

5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 378, manzana 33, Quinta Sección, franja naranja, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficie de 500.00 metros cuadrados, el predio se encuentra delimitado 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, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial turístico y tiene las siguientes medidas y colindancias: Lote 378.- Noreste 16.01 metros con lote 346, Noreste 3.44 metros con lote 347, Sureste 26.74 metros con lote 379, Suroeste 19.30 metros con Avenida Lago Zirahuen y Noroeste 25.76 metros con lote 377.

5.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:

1.- Minuta de contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de agosto de 1952, celebrado entre la compañía Tequesquitengo, Sociedad Anónima, en su carácter de promitente vendedor, y el señor [REDACTED] en su carácter de promitente comprador, respecto del lote número 378, Sección III Playas del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, municipio de Jojutla, con una superficie de 500.00 metros cuadrados. Cabe señalar que de conformidad con la cláusula segunda, el precio que se estipuló por el bien inmueble fue la cantidad de \$8,100.00 (Ocho mil cien pesos 00/100 M. N.), a pagarse mediante un enganche de \$840.00 (Ochocientos cuarenta pesos 00/100 M.N.), a pagarse en 2 exhibiciones por \$420.00 (Cuatrocientos veinte pesos 00/100 M.N.) cada uno y 60 pagos mensuales de \$121.00 (Ciento veintiún pesos 00/100 M.N.), a partir del 19 de septiembre de 1952.

2.- Dos recibos de pago de fecha 21 de agosto y 04 de septiembre de 1952, expedidos por la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima a favor del señor [REDACTED] por la cantidad de \$420.00 (Cuatrocientos veinte pesos 00/100 M.N.) cada uno, por concepto del pago del enganche del lote número 378, Sección III Playas del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

3.- Cincuenta y siete recibos de pago a partir del 19 de septiembre de 1952 y hasta el mes de julio de 1957, expedidos por la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima a favor del señor [REDACTED] por la cantidad de \$121.00 (Ciento veintiún pesos 10/100



M.N.) cada uno, por concepto del pago de las mensualidades del lote número 378, Sección III Playas del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

4.- Escritura pública número 5,233 de fecha 19 de enero de 1987, pasada ante la fe de la licenciada [REDACTED] Notario Público número 13 de Xalapa, Veracruz, la cual contiene la adjudicación de la herencia a bienes del señor [REDACTED] mediante la cual se hizo constar el reconocimiento como legatario del lote materia del presente dictamen al señor [REDACTED]

5.- Recibo de pago de fecha 09 de diciembre de 1998, emitido por la Tesorería Municipal de Jojutla, Morelos, a favor del [REDACTED] que ampara el pago del impuesto predial respecto del lote número 378, Quinta Sección, Tequesquitengo, Morelos.

6.- Solicitud de fecha 02 de mayo de 2005, mediante la cual el señor [REDACTED] solicita se regularice y expida la carta de instrucción respecto del lote número 378, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.

7.- Acuerdo SR 4-26/10/05, de fecha 26 de octubre de 2005, mediante el cual el subcomité de regularización aprueba por unanimidad de votos la regularización y expedición de carta de instrucción notarial, a favor del señor [REDACTED] respecto del lote 378, manzana 33, quinta sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.

8.- Recibo número 0408, de fecha 14 de noviembre del 2005, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, por la cantidad de \$6,191.54 (Seis mil ciento noventa y uno pesos 54/100 M. N.), por concepto de Cuota Total de la regularización y expedición de carta de instrucción notarial, a favor del señor [REDACTED] respecto del lote 378, de la manzana 33, en la quinta sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.

9.- Solicitud de fecha 05 de septiembre de 2012, mediante la cual el señor [REDACTED] solicita la reexpedición de carta de instrucción notarial, respecto del lote 378, manzana 33, en la quinta sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.

5.4.- DICTAMEN JURIDICO:

Atento a lo anterior y llevando a cabo un estudio de las documentales referidas, cabe señalar que el señor [REDACTED] acredita fehacientemente su posesión de buena fe del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la Minuta de contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de agosto de 1952, celebrado entre la compañía Tequesquitengo, Sociedad Anónima, en su carácter de promitente vendedor, y el señor [REDACTED] en su carácter de promitente comprador, respecto del lote número 378, manzana 33, de la quinta sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados, mismo que al fallecer y mediante testamento, otorga en legado al solicitante los derechos que tenía sobre el lote materia del presente dictamen, por lo que en el presente caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2.1.3. 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 y/o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincida con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.3. Terrenos transferidos por promesas de



venta o por compra-venta privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A." u otras personas."

Ahora bien, y tomando en cuenta que el solicitante emitió el pago correspondiente a la regularización y emisión de carta de instrucción, en fecha 14 de noviembre de 2005, y ante la omisión del solicitante, de continuar con el trámite correspondiente a la recepción de la carta de instrucción notarial y consecuente escrituración pública ante la Notaría de su elección, es por tal motivo que solicita de nueva cuenta la reexpedición de carta de instrucción notarial, con el único propósito de culminar con el trámite correspondiente de escrituración.

En mérito de lo que antecede, en criterio de esta Dirección Jurídica, resulta procedente la reexpedición de carta de instrucción notarial a favor del señor [REDACTED] respecto del lote número 378, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.

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 378.

- a) Superficie: 500.00 metros cuadrados.
- b) Cuota Total: \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M.N.)

ACUERDO SR 5-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor de la [REDACTED] respecto del lote número 378, 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 \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M. N.), por concepto de cuota total de reexpedición de carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se condina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.

6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la [REDACTED] respecto del lote 38, en la manzana 28, de la Tercera Sección, con superficie de 201.00 metros cuadrados.

6.1. DATOS GENERALES:

Con fecha 22 de agosto del 2012, compareció a estas oficinas la [REDACTED] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote



número 38, manzana 28, Tercera Sección, franja naranja, con superficie de 201.00 metros cuadrados.

6.2.- DICTAMEN TÉCNICO

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 38, manzana 28, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 201.00 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 y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 18.32 metros con lote 37, Sureste 12.00 metros con Avenida Monte Everest, Suroeste 16.29 metros con lote 39, Noroeste 0.71 metros con lote 2 y Noroeste 10.29 metros con lote 3.

6.3. 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 [REDACTED] y el licenciado Antonio Estopier Jauregui, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada, también, por los señores [REDACTED] y el licenciado Antonio Estopier Jauregui, 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 Inigo 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 está formada por las manzanas A con 21 lotes, manzana B con 53 lotes y manzana C con 10 lotes, la Sección Segunda está formada por las manzanas D con 29 lotes, manzana E con 35 lotes, manzana F con 39 lotes, manzana G con 38 lotes, manzana H con 14 lotes, manzana I con 10 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 Inigo Laviada Arrigunaga, a favor del [REDACTED] para actos de administración y aun 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 [REDACTED] 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 efectuó, en virtud de que la superficie dada en pago pertenecía al Fideicomiso, por habérsela cedido el [REDACTED] a través 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 [REDACTED] apoderado legal de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, cede los derechos a favor del señor [REDACTED] respecto de los predios señalados en el punto anterior. Esta cesión de derechos fue ratificada ante este Fideicomiso ese mismo día por el [REDACTED] 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 el señor Lauro Lagunas Pérez a favor del señor [REDACTED] 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 multicitados.



9.- Recibo con número de folio 287 de fecha 28 de octubre de 2004, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] representado por el señor [REDACTED] 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 del señor [REDACTED] representado por el señor [REDACTED]

11.- Contrato de cesión de derechos de fecha 20 de Agosto de 2011, celebrado por el ciudadano [REDACTED] representado por el señor [REDACTED] como cedente y el [REDACTED] como cesionario, respecto del lote número 38, Tercera Sección, manzana 28, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 201.00 metros cuadrados.

12.- Contrato de cesión de derechos de fecha 22 de Agosto de 2012, celebrado por el ciudadano [REDACTED] como cedente y la [REDACTED] como cesionaria, respecto del lote número 38, Tercera Sección, manzana 28, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 201.00 metros cuadrados.

13.- Solicitud de fecha 22 de Agosto de 2012, signada por la [REDACTED] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 38, manzana 28, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 201.00 metros cuadrados.

6.4.- 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 [REDACTED] apoderado legal de dicha compañía, a favor del señor [REDACTED] cediendo sus derechos de propiedad al señor [REDACTED] en fecha 20 de agosto del 2011, y este último, cede los derechos sobre dicho inmueble el 22 de agosto de 2012 a la señora [REDACTED]



Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita a la 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 Herberto 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 fideicomitados, 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 realiza 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-Belmonte 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 amén del contrato de compraventa celebrado con el señor [REDACTED] y la causahabiente que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en 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 cual se hizo constar la compraventa que realizó la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada en ese acto por los señores [REDACTED] y el licenciado Antonio Estopier Jauregui, en su carácter de vendedora, y la



empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada, también, por los señores [REDACTED] y el licenciado Antonio Estopier Jauregui, 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.

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 el cosas distintas y casos diferentes de aquellos 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 extenonización 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 esta, 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 Resendiz. 28 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. 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: 1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S. A." u otra persona física o moral, escriturados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad". No debe pasar desapercibido que los predios fueron regularizados desde el año de 1986.

Asimismo, cabe hacer mención que mediante el 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, se autoriza la regularización y emisión de carta de instrucción notarial, respecto de los predios primeramente citados, entre los que se encuentra el lote materia de este dictamen, en consecuencia, se expide la 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 del señor [REDACTED] representado por el señor [REDACTED] entre los que se ubica el predio objeto de estudio, y este lo cede al señor Gonzalo Higuera García Rendón y este último lo cede a la señora [REDACTED] por lo que se considera procedente reexpedir la referida carta de instrucción a nombre de la solicitante, salvo lo que disponga el órgano colegiado.

6.5.- DICTAMEN FINANCIERO:

LOTE 38

- a) Superficie: 201.00 metros cuadrados.
- b) Cuota Total: \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M.N.).

ACUERDO SR 6-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor de la señora [REDACTED] respecto del lote número 38, de la manzana 28, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 201.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de la cantidad de \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M. N.), por concepto de cuota total de reexpedición de carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto de los lotes 106 y 107, en la manzana 13, de la Quinta Sección, con superficie de 303.00 y 329.00 metros cuadrados, respectivamente.

7.1. DATOS GENERALES:

Con fecha 29 de agosto del 2012, compareció a estas oficinas el señor [REDACTED] con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial de los lotes números 106 y 107, manzana 13, Quinta Sección, franja verde, con superficie de 303.00 y 329.00 metros cuadrados, respectivamente.

7.2.- DICTAMEN TÉCNICO.

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 106 y 107, manzana 13, Quinta Sección, franja verde, zona denominada "Rincón de las Hadas".



con superficies de 303.00 y 329.82 metros cuadrados, respectivamente, los predios se encuentran en breña y no colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tienen las siguientes medidas y colindancias: Lote 106 - Noreste 12.12 metros con Avenida Laguna de Mojarras, Sureste 25.00 metros con lote 104, Suroeste 5.60 metros con lote 103, Suroeste 6.52 metros con lote 105 y Noroeste 25.00 metros con lote 358. Lote 107 - Noreste 17.90 metros con lote 110, Sureste 18.89 metros con lote 105, Suroeste 19.23 metros con Avenida Laguna Antón Lizardo, y Noroeste 15.81 metros con lote 358.

7.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:

- 1.- Escritura pública número 22,926 de fecha 7 de junio de 1966, otorgada ante la fe del Notario Público número 4 de la Ciudad de México, licenciado Emilio Raz Guzmán, en la cual se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre los señores [REDACTED] y Manuel Lara Yescas como representantes de "Tequesquitengo, Sociedad Anónima", en su carácter de parte vendedora, y por la otra el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del lote número 106 de la Quinta Sección, zona "Fracción Nuevo Tequesquitengo", del Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 303.00 metros cuadrados. Dicho instrumento quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, bajo el número 20, a fojas 39, Tomo LXVII, Volumen II, Sección 1ra., serie A, de fecha 29 de julio de 1966.
- 2.- Escritura pública número 22,936 de fecha 11 de junio de 1966, otorgada ante la fe del Notario Público número 4 de la Ciudad de México, licenciado Emilio Raz Guzmán, se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre los señores [REDACTED] y [REDACTED] como representantes de "Tequesquitengo, Sociedad Anónima", como parte vendedora, y por la otra el señor José Luis Cabrera Bernal en su carácter de comprador, respecto del lote número 107 de la Quinta Sección, zona "Fracción Nuevo Tequesquitengo, del Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 329.82 metros cuadrados. Dicho instrumento quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, bajo el número 196, a fojas 361/363, Tomo LXVI, Volumen I, Sección 1ra., serie A, de fecha 29 de julio de 1966.
- 3.- Solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción de fecha 29 de agosto de 2012, suscrita por el ciudadano [REDACTED] respecto de los lotes números 106 y 107, manzana 13, Quinta Sección de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, con superficie de 303.00 y 329.00 metros cuadrados.

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 el origen de la propiedad de los lotes objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la escritura pública número 22,926 de fecha 7 de junio de 1966, otorgada ante la fe del Notario Público número 4 de la Ciudad de México, licenciado Emilio Raz Guzmán, en la cual se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre los señores [REDACTED] y [REDACTED] como representantes de "Tequesquitengo, Sociedad Anónima", en su carácter de parte



vendedora, y por la otra el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del lote número 106 de la Quinta Sección, zona "Fracción Nuevo Tequesquitengo" del Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 303.00 metros cuadrados, así como la escritura pública número Escritura pública número 22,936 de fecha 11 de junio de 1966, otorgada ante la fe del Notario Público número 4 de la Ciudad de México, licenciado Emilio Raz Guzmán, se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre los señores [REDACTED] como representantes de "Tequesquitengo Sociedad Anónima", como parte vendedora, y por la otra el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del lote número 107 de la Quinta Sección, zona "Fracción Nuevo Tequesquitengo" del Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 329.82 metros cuadrado. 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 Joxutla 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 fideicomitados, 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, solo 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 solo 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 usucapción 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: "Solo 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.-Beimont 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 de los contratos de compraventa y la causahabencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en las escritura pública números 22,926 de fecha 7 de junio de 1966, otorgada ante la fe del Notario Público número 4 de la Ciudad de México, licenciado Emilio Raz Guzmán, en la cual se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre los señores Alberto B. Pullen y Manuel Lara Yescas como



representantes de "Tequesquitengo, Sociedad Anónima", en su carácter de parte vendedora, y por la otra el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del lote número 106 de la Quinta Sección, zona "Fracción Nuevo Tequesquitengo", del Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 303.00 metros cuadrados, así como la escritura pública número Escritura pública número 22,936 de fecha 11 de junio de 1966, otorgada ante la fe del Notario Público número 4 de la Ciudad de México, licenciado [REDACTED] se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre los señores [REDACTED] como representantes de "Tequesquitengo, Sociedad Anónima", como parte vendedora, y por la otra el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del lote número 107 de la Quinta Sección, zona "Fracción Nuevo Tequesquitengo, del Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 329.82 metros cuadrados. Dichos instrumentos públicos quedaron debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, tal y como se describe en sus antecedentes.

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 aquellos 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 AQUELLA. 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 González. 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: 1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S. A." u otra persona física o moral, escriturados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad... No debe pasar desapercibido que los predios aun no han sido regularizados.



Por lo que a criterio de esta Dirección Jurídica, es procedente regularizar y expedir la referida 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.

7.5.- DICTAMEN FINANCIERO:

LOTE 106 y 107.

a) Superficie: 632.82 metros cuadrados.

b) Cuota Total: \$10,945.61 (Diez mil novecientos cuarenta y cinco pesos 61/100 M.N.)

ACUERDO SR 7-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a favor del señor [REDACTED] respecto de los lotes números 106 y 107, de la manzana 13, Sección Quinta, franja verde, con superficies de 303.00 y 329.82 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de la cantidad de \$10,945.61 (Diez mil novecientos cuarenta y cinco pesos 61/100 M.N.), por concepto de cuota total de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.

8.- Análisis de la solicitud de permuta y regularización, de la [REDACTED] respecto del lote 973, manzana 28 de la quinta sección, por los lotes 51 y 52, en la manzana 2, de la Segunda Sección con superficies de 153.19 y 146.81 metros cuadrados.

8.1. DATOS GENERALES:

Con fecha 30 de mayo del 2012, compareció a estas oficinas la [REDACTED] con el propósito de solicitar la permuta y regularización, respecto del lote número 973, manzana 28, Quinta Sección, franja naranja, con superficie de 300.00 metros cuadrados, por los lotes 51 y 52, de la manzana 2, de la Segunda Sección, con superficies de 153.19 y 146.81 metros cuadrados, respectivamente.

8.2.- DICTAMEN TÉCNICO

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 51 y 52, manzana 2, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 153.19 y 146.81 metros cuadrados, los predios se encuentran en breña y no colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-



Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Lote 51.- Noreste 0.50 metros con lote 43, Noreste 9.02 metros con lote 44, Sureste 16.11 metros con lote 50, Suroeste 9.51 metros con calle Río el Rosario y Noroeste 16.10 metros con lote 52. Lote 52.- Noreste 1.63 metros con lote 42, Noreste 7.50 metros con lote 43, Sureste 16.10 metros con lote 51, Suroeste 9.13 metros con calle Río el Rosario y Noroeste 16.09 metros con lote 53.

8.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:

- 1.- Contrato de Promesa de Venta, de fecha 28 de octubre de 1958, celebrado por la empresa "Tequesquitengo S.A.", representada por el señor William T. Pullen y por la otra parte el señor [REDACTED] respecto del lote 973, manzana 28, de la quinta sección, con una superficie total de 300.00 metros cuadrados.
- 2.- Acta de Defunción, número 07390, con número de folio A 31590, expedida por el Registro Civil del Distrito Federal, de fecha 07 de octubre del año 2002, en la cual consta las causas de muerte del señor [REDACTED].
- 3.- Copia certificada de la sentencia interlocutoria de fecha 11 de agosto del dos mil cuatro, emitida por el Juez Décimo Segundo de lo Familiar en el Distrito Federal, licenciado José Luis Zavaleta Robles, en el expediente número 560/2004, en la que la [REDACTED] es declarada única y Universal Heredera a bienes del señor [REDACTED] en su carácter de descendiente del de cujus, así como albacea definitiva de la presente sucesión.
- 4.- Copia certificada de la diligencia judicial, de fecha 19 de agosto del año 2004, en la que la [REDACTED] acepta y protesta el cargo de Albacea definitivo, dentro del juicio intestamentario a bienes de Ferrn Rodríguez Rogelio, con número de expediente 560/2004, del Juzgado Décimo Segundo de lo Familiar del Distrito Federal.
- 5.- Solicitud de permuta, regularización y expedición de carta de instrucción notarial, de fecha 30 de mayo de 2012, suscrita por la ciudadana [REDACTED] respecto del lote número 973, manzana 28, de la Quinta Sección, por los lotes 51 y 52, manzana 2, de la Segunda Sección de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 300.00 metros cuadrados, por ambos lotes.--

8.4.- 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 causahabencia que deviene de la fraccionadora "Tequesquitengo S.A.", tal y como se desprende del Contrato de Promesa de Venta, de fecha 28 de octubre de 1958, celebrado por la empresa "Tequesquitengo S.A.", representada por el señor William T. Pullen y por la otra parte el señor [REDACTED] respecto del lote 973 de la Quinta Sección, con una superficie total de 300.00 metros cuadrados, la copia certificada del acta de defunción, expedida por el Registro Civil del Distrito Federal, con número de acta 07390 y número de folio A 31590, de fecha 7 de octubre de 2002, en la que consta la defunción del señor [REDACTED] así como la copia certificada de la sentencia interlocutoria de fecha 11 de agosto del dos mil cuatro,



emitida por el Juez Décimo Segundo de lo Familiar en el Distrito Federal, licenciado José Luis Zavaleta Robles, en el expediente número 560/2004, en la que la [REDACTED] es declarada única y Universal Heredera a bienes del señor [REDACTED] en su carácter de descendiente del de cujus, así como albacea definitiva de la presente sucesión, y la copia certificada de la diligencia judicial, ante el Juzgado Décimo Segundo de lo Familiar del Distrito Federal, mediante la cual compareció la Señora [REDACTED] a aceptar y protestar el cargo de albacea definitivo, dentro del juicio intestamentario a bienes de [REDACTED] en fecha 19 de agosto del 2004, dentro de los cuales se encuentra el lote identificado con el número 973, de la manzana 28, en la quinta sección, con una superficie de 300.00 metros cuadrados.

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 Dirección Jurídica es procedente la permuta del lote 973 de la manzana 28, en la Quinta Sección del Fraccionamiento del lago de Tequesquitengo, en Jójutla, Estado de Morelos, con superficie de 300.00 metros cuadrados, por los lotes 51 y 52, manzana 2, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 300.00 metros cuadrados por ambos lotes, es de hacer mención que se verificó la situación jurídica de dichos lotes, los cuales se encuentran disponibles 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 sin 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 regularización toda vez que el predio de su propiedad no se encuentra regularizado y es necesario cubrir dicha cuota para poder celebrar los contratos respectivos, lo anterior salvo lo que determine este Subcomité en su momento.

Ante tal circunstancia, procede la permuta solicitada, máxime que el predio del cual solicitaban su regularización es materialmente imposible llevar a cabo el trámite respectivo, por lo cual se sigue permutarlo por el de la elección de los solicitantes, 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.

8.5.- DICTAMEN FINANCIERO:

LOTE 51 y 52:

a) Superficie: 300.00 metros cuadrados.

b) Cuota Total: \$7,247.39 (Siete mil doscientos cuarenta y siete pesos 39/100 M.N.)

ACUERDO SR 8-27/09/12. - Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de permuta y regularización a favor de la señora

[REDACTED] respecto de los lotes números 51 y 52, de la manzana 2, Sección Segunda, franja naranja, con superficies de 153.19 y 146.81 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de la cantidad de \$7,247.39 (Siete mil doscientos cuarenta y siete pesos 39/100 M. N.), por concepto de cuota total de regularización de ambos lotes, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se condina 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.

9.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] **respecto del lote 308, en la manzana 42, de la Tercera Sección, con superficie de 431.54 metros cuadrados.**

9.1. DATOS GENERALES:

Con fecha 06 de septiembre de 2012, compareció a estas oficinas el señor [REDACTED] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número 308, manzana 42, Tercera Sección, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados.

9.2.- DICTAMEN TÉCNICO.

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 308, manzana 42, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Bungalows la Glorieta", con superficie de 431.54 metros cuadrados, el predio se encuentra construido y no colinda con el lago; el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 23.21 metros con lote 309, Sureste 18.32 metros con lote 209, Suroeste 23.60 metros con lote 307 y Noroeste 18.57 metros con calle Lago Ayama.

9.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:



- 1.- Recibo número 585 de fecha 17 de Noviembre de 2006, por la cantidad de \$38,351.42 (Treinta y ocho mil trescientos cincuenta y uno pesos 42/100 M. N.); expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] que ampara el pago por enganche del treinta por ciento del valor total del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficies de 431.54 metros cuadrados.
- 2.- Contrato de compraventa con reserva de dominio, de fecha 30 de Noviembre de 2006, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo representada por su Delegado Fiduciario Especial y Director General respectivamente, ciudadano Víctor Jesús González Franzoni, como vendedor, y el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados.
- 3.- Recibos números 607, 638, 639, 652, 661 y 672, de fechas 5 de enero, 12 de marzo, 17 de Abril, 14 de Mayo y 18 de Junio todos del 2007, por la cantidad de \$8,269.31 (Ocho mil doscientos sesenta y nueve pesos 31/100 M. N.), cada uno de ellos, expedidos por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] que amparan los pagos correspondientes del 1 al 6, de 12 pagos mensuales consecutivos, respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficies de 431.54 metros cuadrados.
- 4.- Acuerdo número SC-4/19/05/09, emitido por el Subcomité de Comercialización, de fecha 19 de mayo del 2009, mediante el cual por unanimidad de votos aprueban la solicitud de compra en parcialidades, tomando a cuenta la cantidad pagada hasta esa fecha, y el resto a 24 mensualidades consecutivas, a favor del señor [REDACTED] respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados.
- 5.- Convenio Modificatorio al Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, de fecha 03 de Julio de 2009, que celebran por una parte Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo representada por su Delegado Fiduciario Especial y Director General respectivamente, ciudadano Víctor Jesús González Franzoni, como vendedor, y el señor [REDACTED] como comprador, respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados.
- 6.- Recibos números 998, 1007 y 1214, de fechas 14 de agosto, 21 de septiembre de 2009 y 8 de febrero del 2010, por la cantidad de \$2,614.46 (Dos mil seiscientos catorce pesos 46/100 M. N.), cada uno de ellos, expedidos por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] que amparan los pagos correspondientes del 1 al 3, de 24 pagos mensuales consecutivos, respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados.
- 7.- Recibo número 1642 de fecha 17 de Abril de 2012, por la cantidad de \$54,903.74 (Cincuenta y cuatro mil novecientos tres pesos 74/100 M. N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] que ampara el



pago por liquidación del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados.

8.- Recibo número 1695 de fecha 1 de Agosto de 2012, por la cantidad de \$55,817.44 (Cincuenta y cinco mil ochocientos diecisiete pesos 44/100 M. N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] que ampara el pago por intereses moratorios, generados de los pagares números del 1/24 al 24/24, por la venta del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados.

9.- Contrato de Cesión de derechos de fecha 01 de Agosto de 2011, que celebran por una parte el señor [REDACTED] como cedente y por la otra el ciudadano [REDACTED] como cesionario, respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie 431.54 metros cuadrados.

10.- Solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial de fecha 06 de septiembre de 2012, del ciudadano [REDACTED] respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados.

9.4.- 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 el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, por conducto de su fiduciaria, tal y como se desprende del contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha 30 de noviembre del 2006, así como los recibos 585, 607, 638, 639, 652, 661, 672, 998, 1007, 1214, 1642 y 1695 de diversas fechas y cantidades, todos expedidos por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] que ampara el pago total e intereses moratorios, por la venta del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficies de 431.54 metros cuadrados, así como del convenio modificatorio al contrato de compraventa celebrado el 3 de Julio de 2009, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo representada por su Delegado Fiduciario Especial y Director General respectivamente, ciudadano Víctor Jesús González Franzoni, como vendedor, y el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados. Por último se da cuenta del contrato de cesión de derechos de de fecha 01 de agosto de 2012, que celebran por una parte el señor [REDACTED] como cedente y por la otra el ciudadano [REDACTED] como cesionaria, respecto del lote número 308, manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados. Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.

La posesión de buena fe, de acuerdo al artículo 980 de la ley sustantiva civil estatal, es aquella en que el poseedor entra en ella por virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. De ahí que los poseedores de buena fe son aquellos que, conforme a la doctrina, las leyes y la interpretación del Poder Judicial de la Federación, entran en posesión de un



bien en virtud de un título suficiente para poseer. Es la posesión de buena fe la que consideró el Ejecutivo Federal al promulgar el Decreto del 20 de enero de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mismo mes y año.

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

Por otro lado, el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio del 30 de enero de 1975, celebrado entre el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, Nacional Financiera, Sociedad Anónima (actualmente Sociedad Nacional de Crédito), como Institución Fiduciaria, y los ejidos afectados por la expropiación como Fideicomisarios, protocolizado en la escritura pública número 115, de fecha 24 de marzo de 1976, ante la fe del licenciado Heriberto Román Talavera, Notario Público Número 62 de la ciudad de México, Distrito Federal, e inscrito el 11 de Agosto de 1976 en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número 46, a fojas 64, del Tomo CXL, Volumen II, Serie A, Sección Primera, oponible a terceros, estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitados, 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, preve:

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 establezca 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 Pianas 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 usucapción no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dura 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. "Solo 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 cesión de derechos celebrado con el señor [REDACTED] y la causahabiente que deviene desde la fiduciaria Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo tal como consta del contrato de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2006.

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

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

CONTRATOS. LA INTERPRETACIÓN DE UNA CLAUSULA 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 González. Secretaria: Margarita Bertha Velasco Rodríguez.

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

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

9.5.- DICTAMEN FINANCIERO:

LOTE 308.

- a) Superficie: 431.54 metros cuadrados.
- b) Cuota Total: \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M.N.)

ACUERDO SR 9-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del señor [REDACTED] respecto del lote número 308, de la manzana 42, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 431.54 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de la cantidad de \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M. N.), por concepto de cuota total de reexpedición de carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se comina 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.



10.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto de los lotes A y A1, en la manzana 45, de la Tercera Sección, con superficie de 811.00 y 811.00.

10.1. DATOS GENERALES:

Con fecha 07 de septiembre de 2012, compareció a estas oficinas el señor [REDACTED] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial de los lotes números A y A1, manzana 45, Sección Tercera, con superficies de 811.00 y 811.00 metros cuadrados.

10.2.- DICTAMEN TÉCNICO:

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes A y A1, manzana 45, Sección Tercera, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 811.65 y 811.65 metros cuadrados, los predios se encuentran delimitados por barda 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 y tienen las siguientes medidas y colindancias: Lote A - Noroeste 22.02 metros con terreno del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, Sureste 32.14 metros con calle sin nombre, Suroeste 28.58 metros con lote A1 y Noroeste 35.07 metros con terreno del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo. Lote A1 - Noroeste 28.58 metros con lote A, Sureste 25.65 metros con calle sin nombre, Suroeste 36.55 metros con lote G y Noroeste 26.53 metros con terreno del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.

10.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:

Respecto del lote A:

1.- Escritura pública número 206, de fecha 26 de diciembre de 1947, pasada ante la fe del Notario Público número 87 licenciado Francisco Chávez Díaz, en la cual se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Posada de Vista Hermosa, Sociedad Anónima, como compradora, respecto de una fracción de 30,212.73 metros cuadrados de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo. Cabe hacer mención que dicho instrumento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos bajo el número 23, a fojas 5 y siguiente, del número II, Sección I, Serie A, Volumen II, el 07 de enero de 1958.

2.- Convenio de fecha 03 de agosto de 1964, celebrado por una parte el ingeniero Fernando A. [REDACTED]

[REDACTED] mediante el cual estos últimos, y de conformidad con lo establecido en las cláusulas tercera y quinta del convenio, adquirieron la propiedad de 18,750.00 metros cuadrados del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

3.- Contrato de compraventa de fecha 18 de octubre de 1984, celebrado entre los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de



vendedores, y por la otra los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de compradores, respecto de los lotes A, C, D, E, F, O, P, Q, G, H, y J, con una superficie de 18,750 metros cuadrados del lago de Tequesquitengo.

4.- Acta de fecha 23 de octubre de 1984 levantada en las oficinas del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se hizo constar la comparecencia de los ciudadanos

[REDACTED] quienes manifestaron que el motivo de su comparecencia era para ratificar el contrato de compraventa de fecha 18 de octubre de 1984 celebrado con los señores [REDACTED]

5.- Convenio de fecha 30 de octubre de 1984, celebrado por los ciudadanos del [REDACTED] ingeniero [REDACTED]

[REDACTED] para la distribución de los lotes A, A1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, H, H1, H2, I, I1, J, J1, O, P, Q, quedando esta de la siguiente manera:

- a) [REDACTED] lotes H, H1, H2, I, I1, J, J1 con superficie de 5,458.95 metros cuadrados.
- b) [REDACTED] E, E1, F, F1 y G con superficie de 4,933.50 metros cuadrados.
- c) [REDACTED] lotes A, A1, C, C1, D y D1 con una superficie de 4,661.50 metros cuadrados.
- d) [REDACTED] lotes, O, P y Q, con una superficie de 3,749.85 metros cuadrados.

6.- Contrato de transacción de fecha 31 de octubre de 1984, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, en su carácter de Fiduciaria y el señor [REDACTED]

[REDACTED] respecto de los lotes A, A1, C, C1, D y D1 de la Tercera Sección ubicados en la zona del Lago de Tequesquitengo con una superficie de 4,661.50 metros cuadrados.

7.- Recibo número 1184 de fecha 31 de octubre de 1984, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del ciudadano [REDACTED] que ampara el pago de la cantidad de \$377,581.50 (Trescientos setenta y siete mil quinientos ochenta y uno pesos 50/100 M.N.) por concepto de pago total del valor del avalúo pactado en el contrato de transacción.

8.- Escrito de fecha 13 de septiembre de 1985, mediante el cual el [REDACTED] hizo del conocimiento que cedió los derechos respecto de los lotes A, A1, C, C1, D y D1 de la Tercera Sección ubicado en la zona del Lago de Tequesquitengo con una superficie de 4,661.50 metros cuadrados a favor de la [REDACTED] Sociedad Anónima, por lo que manifestó que no tiene ningún inconveniente que dichos predios se escrituren a su nombre.

9.- Escritura pública número 33,373 de fecha 18 de septiembre de 1972, otorgada ante la fe del Notario Público licenciado Ignacio Velázquez Junior, mediante la cual la [REDACTED] y de acuerdo a lo estipulado en la cláusula transitoria cuarta se designa como Gerente General de [REDACTED] al señor [REDACTED] quien



representará a la sociedad ejercitando todas las facultades generales y aun las especiales que para su ejercicio requieran poder o cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna en los ramos de pleitos, cobranzas, administración de bienes y ejecución de actos de dominio.

10.- Escrito de fecha 10 de enero de 1994, suscrito por el [REDACTED] Gerente General de la empresa [REDACTED] Sociedad Anónima, dirigido al entonces Director General del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, [REDACTED] Orta, en el cual le informa que ha cedido en forma verbal a la [REDACTED] Filsinger Frier, los lotes A, A1, C, C1, D y D1, de la tercera sección en Barranca del Barco del Lago de Tequesquitengo.

11.- Debe de señalarse que en el expediente en que se actúa se desprende que mediante acuerdo número 8-11/05/94 en sesión extraordinaria de Comité Técnico de fecha 2 de marzo de 1994 y en relación a los lotes objeto del presente dictamen se determinó que se deberían celebrarse las operaciones de regularización con las personas que celebraron los contratos de transacción o con quien actualmente se encuentre detentándolos.

12.- Escritura pública número 126,301 de fecha 02 de agosto de 2001, pasada ante la fe del licenciado José Antonio Acosta Pérez, adscrito sustituto del licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público número 2 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar poder especial para actos de administración y de dominio que otorgó la [REDACTED] a favor del señor [REDACTED] respecto de los lotes A, A1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, H, I e I1, ubicados en la zona denominada Barranca del Barco, Tercera Sección del Fraccionamiento lago de Tequesquitengo.

13.- Recibo de pago número 115, de fecha 25 de octubre de 2002, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor de la [REDACTED] que ampara el pago de la cantidad de \$6,423.09 (Seis mil cuatrocientos veintitrés pesos 09/100 M.N.), por concepto de la emisión de carta de instrucción a su nombre respecto del lote "A" de la Tercera Sección, zona Barranca del Barco, con superficie total de 811.65 metros cuadrados, zona denominada "Barranca del Barco".

14.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/53/2002, de fecha 31 de octubre de 2002, dirigida al Notario Público número 2 del Primer Distrito Judicial, en la cual se giran instrucciones para hacer constar en escritura pública la regularización y extinción parcial de Fideicomiso a favor de [REDACTED] respecto del lote "A" de la Tercera Sección, zona Barranca del Barco, con superficie total de 811.65 metros cuadrados, zona denominada "Barranca del Barco".

15.- Convenio de Cesión de Derechos Posesorios, de fecha 02 de agosto del 2001, suscrito entre la [REDACTED] como cedente, y el señor [REDACTED] como cesionario, respecto de los lotes A, A1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, H, I e I1, ubicados en la zona denominada Barranca del Barco, Tercera Sección del Fraccionamiento lago de Tequesquitengo.

16.- Contrato Privado de Cesión de Derechos Posesorios, de fecha 20 de septiembre del 2001, suscrito entre el señor [REDACTED] como cedente y el señor [REDACTED]



[redacted] como cesionario, respecto de los lotes "A y A1", ubicados en la zona denominada Barranca del Barco, Tercera Sección del Fraccionamiento lago de Tequesquitengo, con superficies de 812.00 metros cuadrados cada uno.

17.- Contrato Privado de Cesión de Derechos Posesorios, de fecha 25 de abril del 2002, suscrito entre el señor [redacted] como cedente y el señor [redacted]

[redacted] como cesionario, respecto de los lotes "A y A1", ubicados en la zona denominada Barranca del Barco, Tercera Sección del Fraccionamiento lago de Tequesquitengo, con superficies de 812.00 metros cuadrados cada uno.

18.- Solicitud de reexpedición de carta de instrucción de fecha 07 de septiembre de 2012, suscrita por el señor [redacted] respecto del lote "A y A1" de la Tercera Sección, zona Barranca del Barco, con superficies de 812.00 metros cuadrados, cada uno, en la zona denominada "Barranca del Barco".

Respecto del lote A1:

1.- Escritura pública número 206, de fecha 26 de diciembre de 1947, pasada ante la fe del Notario Público número 87 licenciado [redacted] en la cual se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Posada de Vista Hermosa, Sociedad Anónima, como compradora, respecto de una fracción de 30,212.73 metros cuadrados de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo. Cabe hacer mención que dicho instrumento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos bajo el número 23, a fojas 5 y siguiente, del número II, Sección I, Serie A, Volumen II, el 07 de enero de 1958.

2.- Convenio de fecha 03 de agosto de 1964, celebrado por una parte el [redacted] y por la otra los ciudadanos [redacted]

[redacted] mediante el cual estos últimos, y de conformidad con lo establecido en las cláusulas tercera y quinta del convenio, adquirieron la propiedad de 18,750.00 metros cuadrados del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.

3.- Contrato de compraventa de fecha 18 de octubre de 1984 celebrado entre los [redacted] en su carácter de vendedores, y por la otra los ciudadanos [redacted]

[redacted] en su carácter de compradores, respecto de los lotes A, C, D, E, F, O, P, Q, G, H, y J, con una superficie de 18,750 metros cuadrados del lago de Tequesquitengo.

4.- Acta de fecha 23 de octubre de 1984 levantada en las oficinas del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se hizo constar la comparecencia de los ciudadanos [redacted]

[redacted] quienes manifestaron que el motivo de su comparecencia era para ratificar el contrato de compraventa de fecha 18 de octubre de 1984 celebrado con los señores [redacted]



- 5.- Convenio de fecha 30 de octubre de 1984, celebrado por los ciudadanos [REDACTED] para la distribución de los lotes A, A1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, H, H1, H2, I, I1, J, J1, O, P, Q, quedando esta de la siguiente manera:-----
- a) Señora [REDACTED] lotes H, H1, H2, I, I1, J, J1 con superficie de 5,458.95 metros cuadrados.
 - b) [REDACTED] lotes E, E1, F, F1 y G con superficie de 4,933.50 metros cuadrados.
 - c) [REDACTED] lotes A, A1, C, C1, D y D1 con una superficie de 4,661.50 metros cuadrados.
 - d) [REDACTED] lotes O, P y Q, con una superficie de 3,749.85 metros cuadrados.
- 6.- Contrato de transacción de fecha 31 de octubre de 1984, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, en su carácter de Fiduciaria y el señor [REDACTED] respecto de los lotes A, A1, C, C1, D y D1 de la Tercera Sección ubicados en la zona del Lago de Tequesquitengo con una superficie de 4,661.50 metros cuadrados.
- 7.- Recibo número 1184 de fecha 31 de octubre de 1984, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del ciudadano [REDACTED] que ampara el pago de la cantidad de \$377,581.50 (Trescientos setenta y siete mil quinientos ochenta y uno pesos 50/100 M.N.) por concepto de pago total del valor del avalúo pactado en el contrato de transacción.
- 8.- Escrito de fecha 13 de septiembre de 1985, mediante el cual el [REDACTED] hizo del conocimiento que cedió los derechos respecto de los lotes A, A1, C, C1, D y D1 de la Tercera Sección ubicado en la zona del Lago de Tequesquitengo con una superficie de 4,661.50 metros cuadrados a favor de la [REDACTED] Sociedad Anónima, por lo que manifestó que no tiene ningún inconveniente que dichos predios se escrituren a su nombre.
- 9.- Escritura pública número 33,373 de fecha 18 de septiembre de 1972, otorgada ante la fe del Notario Público licenciado Ignacio Velázquez Junior, mediante la cual la [REDACTED] y de acuerdo a lo estipulado en la cláusula transitoria cuarta se designa como Gerente General de [REDACTED] al señor [REDACTED] quien representará a la sociedad ejercitando todas las facultades generales y aun las especiales que para su ejercicio requieran poder o cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna en los ramos de pleitos, cobranzas, administración de bienes y ejecución de actos de dominio.
- 10.- Escrito de fecha 10 de enero de 1994, suscrito por el ingeniero José Ramírez Romero, Gerente General de la empresa [REDACTED] Sociedad Anónima, dirigido al entonces Director General del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, [REDACTED] Orta, en el cual le informa que ha cedido en forma verbal a la [REDACTED] los lotes A, A1, C, C1, D y D1, de la tercera sección en Barranca del Barco del Lago de Tequesquitengo.



- 11.- Debe de señalarse que en el expediente en que se actúa se desprende que mediante acuerdo número 8-11/05/94 en sesión extraordinaria de Comité Técnico de fecha 2 de marzo de 1994 y en relación a los lotes objeto del presente dictamen se determinó que se deberían celebrarse las operaciones de regularización con las personas que celebraron los contratos de transacción o con quien actualmente se encuentre detentándolos.
- 12.- Escritura pública número 126,301 de fecha 02 de agosto de 2001, pasada ante la fe del licenciado José Antonio Acosta Pérez, adscrito sustituto del licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público número 2 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar poder especial para actos de administración y de dominio que otorgó la [REDACTED] a favor del señor [REDACTED] respecto de los lotes A, A1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, H, I e I1, ubicados en la zona denominada Barranca del Barco, Tercera Sección del Fraccionamiento lago de Tequesquitengo.
- 13.- Recibo de pago número 114, de fecha 25 de octubre de 2002, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor de la [REDACTED] que ampara el pago de la cantidad de \$6,423.09 (Seis mil cuatrocientos veintitrés pesos 09/100 M.N.); por concepto de la emisión de carta de instrucción a su nombre respecto del lote "A1" de la Tercera Sección, zona Barranca del Barco, con superficie total de 811.65 metros cuadrados, zona denominada "Barranca del Barco".
- 14.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/54/2002, de fecha 31 de octubre de 2002, dirigida al Notario Público número 2 del Primer Distrito Judicial, en la cual se giran instrucciones para hacer constar en escritura pública la regularización y extinción parcial de Fideicomiso a favor de [REDACTED] respecto del lote "A1" de la Tercera Sección, zona Barranca del Barco, con superficie total de 811.65 metros cuadrados, zona denominada "Barranca del Barco".
- 15.- Convenio de Cesión de Derechos Posesorios, de fecha 02 de agosto del 2001, suscrito entre la señora [REDACTED] como cedente, y el señor [REDACTED] como cesionario, respecto de los lotes A, A1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, H, I e I1, ubicados en la zona denominada Barranca del Barco, Tercera Sección del Fraccionamiento lago de Tequesquitengo.
- 16.- Contrato Privado de Cesión de Derechos Posesorios, de fecha 20 de septiembre del 2001, suscrito entre el señor [REDACTED] como cedente y el señor [REDACTED] como cesionario, respecto de los lotes "A y A1", ubicados en la zona denominada Barranca del Barco, Tercera Sección del Fraccionamiento lago de Tequesquitengo, con superficies de 812.00 metros cuadrados cada uno.
- 17.- Contrato Privado de Cesión de Derechos Posesorios, de fecha 25 de abril del 2002, suscrito entre el señor [REDACTED] como cedente y el señor [REDACTED] como cesionario, respecto de los lotes "A y A1", ubicados en la zona denominada Barranca del Barco, Tercera Sección del Fraccionamiento lago de Tequesquitengo, con superficies de 812.00 metros cuadrados cada uno.
- 18.- Solicitud de reexpedición de carta de instrucción de fecha 07 de septiembre de 2012, suscrita por el señor [REDACTED] respecto del lote "A y A1" de la



Tercera Sección, zona Barranca del Barco, con superficies de 812.00 metros cuadrados cada uno, en la zona denominada "Barranca del Barco".

10.4.- 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 206, de fecha 26 de diciembre de 1947, pasada ante la fe del Notario Público número 87 licenciado [REDACTED] en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Posada de Vista Hermosa, Sociedad Anónima, como compradora, respecto de una fracción de 30,212.73 metros cuadrados de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, persona moral que mediante convenio de fecha 03 de agosto de 1964 cedió a los

[REDACTED] una fracción de terreno de 18,750.00 metros cuadrados del referido predio, siendo éstos los que por contrato de compraventa de fecha 18 de octubre de 1984 cedieron a los

[REDACTED] en su carácter de compradores respecto de los lotes A, C, D, E, F, O, P, Q, G, H y J, quienes mediante convenio de fecha 30 de octubre de 1984 se repartieron los predios, dejando al [REDACTED] los lotes A, A1, C, C1, D y D1 con superficie de 4,661.50 metros cuadrados, esta persona por escrito de fecha 13 de septiembre de 1985 cedió los derechos de esos predios a la

Sociedad Anónima, por último el [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la referida empresa, mediante escrito de fecha 10 de enero de 1994 cede los derechos de los lotes "A y A1" a la [REDACTED] quien a su vez cedió los derechos posesorios al señor [REDACTED] y este los cede al señor [REDACTED]

quien éste último cede sus derechos posesorios al señor [REDACTED] solicitante de la reexpedición de carta de instrucción notarial de los predios materia del presente dictamen.

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



Traslato 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 fideicomitados, 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:

POSESION 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 cesión de derechos celebrado con el [REDACTED] causahabiente que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en la escritura pública número [REDACTED] de fecha 26 de diciembre de 1947, pasada ante la fe del Notario Público número 87 licenciado Francisco Chávez Díaz, en la cual se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Posada de Vista Hermosa, Sociedad Anónima, como compradora respecto de una fracción de 30,212.73 metros cuadrados de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo. Cabe hacer mención que dicho instrumento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos bajo el número 23, a fojas 5 y siguiente, del número II, Sección I, Serie A, Volumen II, el 07 de enero de 1958.

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 188973, 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 Gonzales. 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: 1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S. A." u otra persona física o moral, escriturados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad. No debe pasar desapercibido que los predios fueron regularizados desde el año de 1984.

Asimismo, cabe hacer mención que mediante el acuerdo número SR XI-13/03/02 de fecha 13 de marzo de 2002, emitido por el Sub Comité de Regularización del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, se autoriza la regularización y emisión de carta de instrucción notarial, respecto de los predios primeramente citados, entre los que se encuentran los lotes materia de este dictamen, en consecuencia, se expedieron las cartas de instrucción notarial números FILATEQ/DG/CIN/53/2002 y FILATEQ/DG/CIN/54/2002, de fecha 31 de octubre de 2002, 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 y extinción parcial de fideicomiso, de los lotes identificados con las letras "A y A1" de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Tropicales", a favor de la [redacted] y esta última lo cede al señor [redacted] quien éste a su vez lo cede al [redacted] Sánchez, y éste, por último cede al señor [redacted] por lo que se considera es procedente reexpedir la referida carta de instrucción a nombre del solicitante, salvo lo que disponga el órgano colegiado.

10.5.- DICTAMEN FINANCIERO:



LOTE A y A1.

a) Superficie: 811.65 y 811.65 metros cuadrados, respectivamente.

b) Cuota Total: \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M.N.)

ACUERDO SR 10-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del señor [REDACTED] respecto de los lotes A y A1, de la manzana 45, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 811.65 y 811.65 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$1,181.60 (Un mil ciento ochenta y un pesos 60/100 M.N. por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, de los lotes materia de la presente, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 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, 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.

11.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor [REDACTED] respecto del lote S/N, en la manzana 45, de la Tercera Sección, con superficie de 1,156.96 metros cuadrados.

11.1. DATOS GENERALES:

Con fecha 13 de septiembre de 2012, compareció a estas oficinas el señor [REDACTED] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número S/N, manzana 45, Sección Tercera, con superficie de 1,156.96 metros cuadrados.

11.2.- DICTAMEN TÉCNICO.

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote S/N, manzana 45, Sección Tercera, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 1,156.96 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 y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 62.37 metros con ejido de Xoxocotla, Sureste 3.54 metros con calle sin nombre, Sureste 55.28 metros con lote A en línea quebrada de tres tramos, Sureste 9.23 metros con lote A-1 y Suroeste 56.14 metros con macrolote TH-1.

11.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:

1.- Recibo número 921 de fecha 28 de octubre de 2008, por la cantidad de \$325,988.50 (Trescientos veinticinco mil novecientos ochenta y ocho pesos 50/100 M.N.), expedido por el



Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor Miguel Ángel Padilla Castañeda, que ampara el pago del precio de venta respecto al lote S/N, manzana 45, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Sección Lomas Tropicales", con superficie de 1,156.96 metros cuadrados.

2.- Contrato de compraventa de fecha 30 de octubre de 2008, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por su Delegado Fiduciario Especial y Director General respectivamente, ciudadano Víctor Jesús González Franzoni, como vendedor, y el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto al lote S/N, manzana 45, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Sección Lomas Tropicales", con superficie de 1,156.96 metros cuadrados.

3.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/014/2009 de fecha 08 de junio de 2009, dirigida al Notario número 1 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, respecto del lote S/N, manzana 45, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Sección Lomas Tropicales", con superficie de 1,156.96 metros cuadrados.

4.- Solicitud de fecha 13 de septiembre del 2012, suscrita por el señor [REDACTED] Castañeda, solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote S/N, manzana 45, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Sección Lomas Tropicales", con superficie de 1,156.96 metros cuadrados.

5.- Escrito de fecha 13 de septiembre del 2012, suscrito por el señor [REDACTED] solicitando que en virtud de ser propietario de tres lotes en la misma zona, sección y manzana, se considere emitir una sola la carta de instrucción notarial y puedan ser escriturados en un sólo instrumento notarial, en beneficio de su proyecto futuro.

11.4.- DICTAMEN JURIDICO:

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende del recibo número 921 de fecha 28 de octubre de 2008, por la cantidad de \$325,988.50 (Trescientos veinticinco mil novecientos ochenta y ocho pesos 50/100 M.N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del señor [REDACTED] que ampara el pago del precio de venta respecto al lote S/N, manzana 45, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Sección Lomas Tropicales", con superficie de 1,156.96 metros cuadrados, así como del contrato de compraventa de fecha 30 de octubre de 2008, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por su Delegado Fiduciario Especial y Director General respectivamente, ciudadano Víctor Jesús González Franzoni, como vendedor, y el señor [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto al lote materia de este dictamen.

Por lo que en el presente caso es procedente la reexpedición de la carta de instrucción notarial a nombre del señor [REDACTED] en virtud de la expedición de la carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/014/2009 de fecha 08 de junio de



2009, dirigida al Notario número 1 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, respecto del lote antes citado.

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.

11.5.- DICTAMEN FINANCIERO:

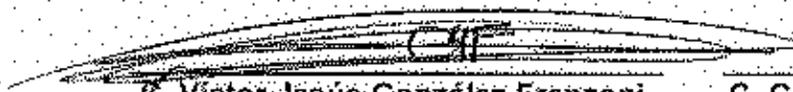
LOTE S/N.

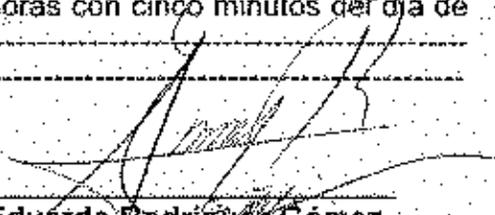
a) Superficie: 1,156.96 metros cuadrados.

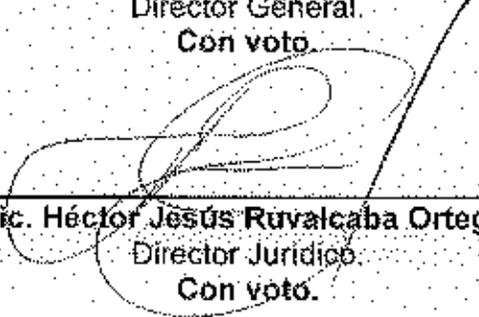
b) Cuota Total: \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M.N.)

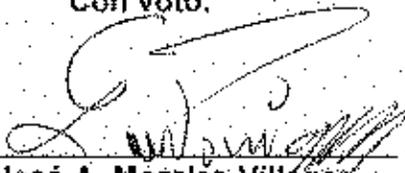
ACUERDO SR 11-27/09/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del señor [REDACTED] respecto del lote S/N, de la manzana 45, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 1,156.96 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M.N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, del lote materia de la presente, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la rotificación 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, 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.

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 once horas con cinco minutos del día de inicio, firmando al margen para constancia legal.


C. Víctor Jesús González Franzoni.
Director General.
Con voto.


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


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


C. P. José A. Morales Villegas.
Director de Administración y Finanzas.
Sin voto.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE MORELOS
2008-2012



Fideicomiso Lago
de Tequesquite

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

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

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO CELEBRADA EL DÍA VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.