ACTA DE LA TERCERA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA CUATRO DE JUNIO DE DOS MIL TRECE.----------

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

1.- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar.----------
2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.----------
3.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto del lote 305, en la manzana 19, de la Primera Sección, dentro del expediente número R-952.----------
4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted] respecto del lote 158, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------
5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted] respecto del lote 159, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------
6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted] respecto del lote 160, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------
7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto del lote 409, en la manzana 39, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-4.----------
8.- Asuntos Generales.----------
9.- Clausura de la sesión.----------

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

1.- Pase de lista y declaración de quórum para sesionar.----------
A continuación se procede a efectuar el pase de lista de los asistentes, comprobándose que existe quórum legal para llevar a cabo la presente sesión. Asimismo se da cuenta que mediante oficios números FILATEQ/DJ/0119/2013, de fecha 27 de mayo del año en curso,

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.----------

ACUERDO SR 1-04/06/13.- Este Subcomité de Regularización, aprueba la declaración y existencia del quórum legal necesario para sesionar.----------

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

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

1.- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar.----------
2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.----------
3.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto del lote 305, en la manzana 19, de la Primera Sección, dentro del expediente número R-952.----------
4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted] respecto del lote 158, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------
5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted] respecto del lote 159, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------
6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted] respecto del lote 160, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------
7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto del lote 409, en la manzana 39, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-4.----------
8.- Asuntos Generales.----------
9.- Clausura de la sesión.----------

ACUERDO SR 2-04/06/13.- 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 expedición de la carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto del lote 305, en la manzana 19, de la Primera Sección, dentro del expediente número R-952.----------

3.1. DATOS GENERALES:----------

Con fecha 27 de marzo de 2013, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial del lote número 305, manzana 19, Sección Primera, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

3.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de mayo de 2013, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 305, manzana 19,

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Sección Primera, franja naranja, zona denominada "Barranca Honda", con superficie de 500.00 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial turístico y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 24.26 metros con lote 303, Sureste 20.66 metros con lote 304, Suroeste 24.37 metros con lote 307 y Noroeste 20.47 metros con calle Laguna de los Patos.----------

3.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:----------

1.- Solicitud de acciones del "Club de Terrenos de Tequesquitengo" en Tequesquitengo, Morelos, de fecha 26 de octubre de 1947, mediante la cual [redacted] solicita la adquisición del lote número 305 de la Sección Primera, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados. Cabe hacer mención que el precio de venta establecido fueron $5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.), cuya forma de pago serían un primer pago a la firma de la solicitud de $50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M.N.), 99 mensualidades de $50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M.N.), cada una.----------

2.- 77 recibos, de diversas fechas, expedidos todos por la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, a favor de [redacted] mismos que amparan el pago en mensualidades del lote 305, de la primera sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.----------

3.- Escrito de fecha 19 de octubre de 1954, mediante el cual la empresa Terrenos y Turismo Sociedad Anónima, le notifica [redacted] el envío del recibo número 9858, por la cantidad de $50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M.N.), con el cual quedaba saldado en su totalidad el lote número 305, de la Sección Primera, del Fraccionamiento de Tequesquitengo, a nombre de [redacted]

4.- Escrito de fecha 4 de agosto de 1980, mediante el cual [redacted] informan al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, que con esa fecha cedía los derechos del lote número 305 de la Sección Primera, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados, a favor de [redacted] aceptando esta última.----------

5.- Contrato de Transacción, celebrado por una parte Nacional Financiera, S.A., como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el señor licenciado Julio Zamora Bátiz, delegado fiduciario especial, y por la otra parte [redacted] de fecha 29 de Julio de 1980, respecto del lote 305, Primera Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

7.- Recibo número 0952, de fecha 29 de julio de 1980, por la cantidad de $4,500.00 (Cuatro mil quinientos pesos 00/100 M.N.), como pago parcial, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a favor de [redacted] respecto del lote 305, Primera Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

8.- 12 copias al carbón de los pagares, suscritos por [redacted] Barquín, que amparan la cantidad de $1,032.50 (Un mil treinta y dos pesos 50/100 M.N.) cada uno, cantidad que completa el pago total por concepto de la Regularización, respecto del lote 305, de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

9.- Solicitud de carta de instrucción notarial de fecha 27 de marzo de 2013, suscrita [redacted] respecto del lote número 305, manzana 19, Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

3.4.- 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 de la solicitud de acciones del "Club de Terrenos de Tequesquitengo" en Tequesquitengo, Morelos, de fecha 26 de octubre de 1947, mediante la cual la [redacted] solicita la adquisición del lote número 305 de la Sección Primera, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados, y los 77 recibos de diversas fechas, expedidos todos por la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, a favor de [redacted] mismos que amparan el pago en mensualidades del lote materia del presente, quien mediante escrito de fecha 04 de agosto de 1980, informa al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, que con esa fecha, lo cede [redacted] Es decir, se advierte que existe titulo suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----------

La posesión de buena fe, de acuerdo al articulo 980 de la ley sustantiva civil estatal, es aquella en que el poseedor entra en ella por virtud de un titulo 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 articulo 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 articulo 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,

Felipe Valle

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitidos, por lo que **la regularización sólo procederá a favor de los poseedores de buena fe**. Así lo determinó el Decreto y el contrato respectivo. La tesis 354, Quinta Época, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:----------

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la última, el mismo significado. **Poseer una cosa en concepto de dueño, equivale a poseerla a título de tal.** Esto quiere decir en su acepción directa "causa o motivo". **El legislador alude por tanto a la "causa" de la posesión, cuando enuncia la fórmula "en concepto de propietario", *y contempla un título exento de precariedad.*** Esta no se concibe como un vicio de la posesión originaria, sino como total ausencia de esa posesión. **El poseedor a título precario o mero detentador, es evidente que no posee en concepto de propietario y para él la usucapión no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dure la posesión, según la regla que dice: *"nadie prescribe contra su título".*** Lo anterior se confirma con lo dispuesto por el artículo 826 de nuestro Código Civil, piedra angular del régimen de la prescripción adquisitiva, el cual contiene una regla que no admite diversidad de interpretaciones: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción". PRECEDENTES: Amparo civil directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen de la cesión de derechos y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en los antecedentes antes descritos, para lo cual se suscribió contrato de transacción.----------

FEL. PEVA

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

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

Por lo que en el presente caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"" aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 2.1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compra-venta privada, totalmente pagados a empresas del grupo ""Terrenos y Turismo, S.A."" u otras personas...".* No debe pasar desapercibido que el predio fue regularizado desde el año de 1980.----------

Por lo que a criterio de esta Dirección Jurídica, es procedente expedir la referida carta de instrucción notarial a nombre de la 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:----------

LOTE 305.----------

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

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

---

ACUERDO SR 3-04/06/13.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial a favor de [redacted] respecto del lote número 305, de la manzana 13, Sección Primera, franja naranja, con superficie de 500.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de la cantidad de $8,851.56 (Ocho mil ochocientos cincuenta y un pesos 56/100 M.N.), por concepto de cuota total por la expedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo,

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto.----------

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, del [redacted] respecto del lote 158, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------

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

Con fecha 23 de mayo de 2013, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número 158, manzana 4, Sección Segunda, con superficie de 139.52 metros cuadrados.----------

4.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de mayo de 2013, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 158, manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 139.52 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 8.94 metros con avenida Circunvalación, Sureste 15.62 metros con lote 159, Suroeste 9.20 metros con lote 157, Noroeste 1.14 metros con lote 156 y Noroeste 15.14 metros con lote 155.----------

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

1.- Certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, mediante número de oficio 31-1108, de fecha 25 de enero de 1985, suscrita por el Director y Registrador, licenciado Oscar A. Morales Rodríguez y Eduardo Flores Reyes, respectivamente, mediante la cual certifican que a fojas 76, del Tomo XVI, Volumen II, Sección 1ª, Serie "A", bajo el número 51, se encuentra registrado el lote número 711, de la Primera Sección del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo del municipio de Jojutla, Morelos, con una superficie de 1,000 metros cuadrados a nombre de Sara Faiga Falk de Kleiman.----------

2.- Certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, mediante número de oficio 31-1109, de fecha 25 de enero de 1985, suscrita por el Director y Registrador, licenciado Oscar A. Morales Rodríguez y Eduardo Flores Reyes, respectivamente, mediante la cual certifican que a fojas 78, del tomo XVI, Volúmen II, Sección 1ª, Serie "A", bajo el número 52, se encuentra registrado el lote número 581-A, de la primera sección del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo del municipio de Jojutla, Morelos, con una superficie de 1,208.95 metros cuadrados a nombre [redacted]----------

3.- Oficio suscrito por [redacted] por su propio derecho y en calidad de heredera de la sucesión dentro del expediente judicial numero 685/89, y en representación de los también [redacted] así como también [redacted] por su propio derecho y en representación de [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

[redacted] ambos de apellidos [redacted] por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión, mediante el cual presentaron el proyecto de partición y adjudicación de la masa hereditaria, respeto de los bienes propiedad del de cujus [redacted]----

4.- Copia certificada de la resolución judicial de fecha 14 de noviembre del 2011, dictada por el Juez interino Cuadragésimo Familiar del Distrito Federal licenciado Marco Antonio Ramos Zepeda, mediante la cual se aprueba el proyecto de partición y adjudicación formulado por el albacea de la sucesión en fecha 9 de agosto de 2011.----

5.- Acta número 7, de fecha 28 de abril de 1995, otorgada ante la fe del Notario Público número 5 de la ciudad de San Luis Potosí, licenciado Agustín Castillo Toro, mediante la cual se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración de bienes y actos de dominio, a favor de [redacted] que le otorga [redacted]----

6.- Escritura Pública número 501, de fecha 09 de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Notario Público número 3 del Distrito Judicial de Otumba, Estado de México, licenciado Edmundo Saldivar Mendoza, mediante la cual se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y riguroso dominio, a favor de [redacted]----

7.- Carta Poder, de fecha 8 de diciembre de 1993, certificada ante la fe del Notario Público número 95 de la ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo Leon, licenciado Raúl Ramos Betancourt, mediante la cual se hizo constar el poder especial, para actos de dominio, a favor de [redacted] que [redacted]----

8.- Solicitud de fecha 20 de Agosto de 2010, signada por [redacted] solicitando la regularización y permuta, respecto de los lotes números 581-A y 711, Primera Sección, por los lotes 158, 159 y 162, manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados.

9.- Acuerdo número SR 3-03/04/12, de fecha 3 de abril del año 2012, emitido por el Subcomité de Regularización, mediante el cual se aprueba la solicitud de regularización y permuta de los lotes 581-A y 711, en la primera sección, por los lotes 158, 159 y 160, de la manzana 4, en la segunda sección, con una superficie de 500.00 metros cuadrados en suma por los tres lotes.----

10.- Recibo número 1645, de fecha 20 de abril del 2012, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mismo que ampara el pago de la cantidad de $9,537.39 (Nueve mil quinientos treinta y siete pesos 39/100 M. N.) por concepto de Cuota Total de Regularización, a favor de [redacted] respecto de la regularización de los lotes números 158, 159 y 160, de la manzana 4, en la Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados respectivamente.----

11.- Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado 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 Director General y Delegado Fiduciario Especial, el señor Victor Jesús González Franzoni, y por otra parte [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

[redacted] por si y en representación [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados, respectivamente.----------

12.- Carta de Instrucción Notarial número FILATEQ/DG/CIN/021/2012, de fecha 28 de Mayo del 2012, dirigida al Notario Público número 1 de la Primera Demarcación Notarial del Estado, para el efecto de preparar la escritura pública correspondiente a la Regularización y Extinción Parcial de Fideicomiso, a favor de [redacted] por si y en representación de [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados, respectivamente.----------

13.- Contrato de compraventa de fecha 14 de febrero de 2013, celebrado por [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] como [redacted] como parte compradora, respecto del lote número 158, de la manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 139.52 metros cuadrados.----------

14.- Contrato de compraventa de fecha 19 de febrero de 2013, celebrado por el [redacted] como vendedor y [redacted] como parte compradora, respecto del lote número 158, Segunda Sección, manzana 4, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 139.52 metros cuadrados.-

15.- Solicitud de fecha 23 de Mayo de 2013, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 158, manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 139.52 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior, y una vez analizadas las documentales antes señaladas, en primer término se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende del Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado 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 Director General y Delegado Fiduciario Especial, el señor Víctor Jesús González Franzoni, y por otra parte [redacted] por si y en [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

197.46 metros cuadrados, respectivamente, quien a su vez por sí y en representación de los demás herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] cedió los derechos el día 14 de febrero del 2013, mediante contrato de compraventa, a favor del [redacted] y este último, cede los derechos sobre dicho inmueble el 19 de febrero de 2013, [redacted] Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----

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

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

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

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 qué entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la última, el mismo significado. **Poseer una cosa en concepto de dueño, equivale a poseerla a título de tal.** Esto quiere decir en su acepción directa "causa o motivo". **El legislador alude por tanto a la "causa" de la posesión, cuando enuncia la fórmula "en concepto de propietario", *y contempla un título exento de precariedad.*** Esta no se concibe como un vicio de la posesión originaria, sino como total ausencia de esa posesión. **El poseedor a título precario o mero detentador, es evidente que no posee en concepto de propietario y para él la usucapión no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dure la posesión, según la regla que dice: *"nadie prescribe contra su título".*** Lo anterior se confirma con lo dispuesto por el artículo 826 de nuestro Código Civil, piedra angular del régimen de la prescripción adquisitiva, el cual contiene una regla que no admite diversidad de interpretaciones: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción". PRECEDENTES: Amparo civil directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de compraventa celebrado con [redacted] y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora, respecto de los lotes 581-A y 711 y que a su vez fueron permutados por los lotes 158, 159 y 160, tal como consta en el Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado 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 Director General y Delegado Fiduciario Especial, el señor Víctor Jesús González Franzoni, y por otra parte [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, quienes cedieron sus derechos al [redacted] y este último lo transfiere al solicitante, mediante contrato de compraventa de fecha 19 de febrero de 2013, respecto del lote 158.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

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

Por tanto, en este caso se actualiza la hipótesis normativa prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo: "... *Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.2. Terrenos vendidos por empresas del grupo ""Terrenos y Turismo, S. A."" u otras personas, escriturados, pero que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad...". "II.- Derechos a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:..." 2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesión de derechos, gratuita u onerosa, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no conste en escritura pública.* No debe pasar desapercibido que los predios fueron permutados por terrenos propiedad del Fideicomiso, por lo tanto a criterio de esta Dirección Jurídica es procedente la reexpedición de la Carta de Instrucción Notarial, previo pago que el solicitante realice por concepto de cuota total para tal efecto.----------

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 158.----------

a) Superficie: 139.52 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $1,841.40 (Un mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 4-04/06/13.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted] respecto del lote número 158, de la manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, con superficie de 139.52 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo

FELIPE VA

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

pago que el solicitante haga de la cantidad de $1,841.40 (Un mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 M.N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto.----------

---

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

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 159, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------

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

Con fecha 23 de mayo de 2013, compareció a estas oficinas el [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número 159, manzana 4, Sección Segunda, con superficie de 163.02 metros cuadrados.----------

5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de mayo de 2013, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 159, manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 163.02 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 10.00 metros con avenida Circunvalación, Sureste 15.82 metros con lote 162, Suroeste 10.75 metros con lote 160 y Noroeste 15.62 metros con lote 158. ----------

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

1.- Certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, mediante número de oficio 31-1108, de fecha 25 de enero de 1985, suscrita por el Director y Registrador, licenciado Oscar A. Morales Rodríguez y Eduardo Flores Reyes, respectivamente, mediante la cual certifican que a fojas 76, del Tomo XVI, Volumen II, Sección 1ª, Serie "A", bajo el número 51, se encuentra registrado el lote número 711, de la Primera Sección del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo del municipio de Jojutla, Morelos, con una superficie de 1,000 metros cuadrados a nombre [redacted]

2.- Certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, mediante número de oficio 31-1109, de fecha 25 de enero de 1985, suscrita por el Director y Registrador, licenciado Oscar A. Morales Rodríguez y Eduardo Flores Reyes, respectivamente, mediante la cual certifican que a fojas 78, del tomo XVI, Volúmen II, Sección 1ª, Serie "A", bajo el número 52, se encuentra registrado el lote número 581-A, de la primera sección del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo del municipio de Jojutla, Morelos, con una superficie de 1,208.95 metros cuadrados a nombre de [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

3.- Oficio suscrito por [redacted] por su propio derecho y en calidad de heredera de la sucesión dentro del expediente judicial numero 685/89, y en representación de los también herederos [redacted], así como también [redacted] por su propio derecho y en representación de [redacted] por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión, mediante el cual presentaron el proyecto de partición y adjudicación de la masa hereditaria, respeto de los bienes propiedad del de cujus [redacted]----

4.- Copia certificada de la resolución judicial de fecha 14 de noviembre del 2011, dictada por el Juez interino Cuadragésimo Familiar del Distrito Federal licenciado Marco Antonio Ramos Zepeda, mediante la cual se aprueba el proyecto de partición y adjudicación formulado por el albacea de la sucesión en fecha 9 de agosto de 2011.----

5.- Acta número 7, de fecha 28 de abril de 1995, otorgada ante la fe del Notario Público número 5 de la ciudad de San Luis Potosí, licenciado Agustín Castillo Toro, mediante la cual se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración de bienes y actos de dominio, a favor de [redacted] que le otorga [redacted]----

6.- Escritura Pública número 501, de fecha 09 de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Notario Público número 3 del Distrito Judicial de Otumba, Estado de México, licenciado Edmundo Saldivar Mendoza, mediante la cual se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y riguroso dominio, a favor de [redacted] que le otorga [redacted]----

7.- Carta Poder, de fecha 8 de diciembre de 1993, certificada ante la fe del Notario Público número 95 de la ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo Leon, licenciado Raúl Ramos Betancourt, mediante la cual se hizo constar el poder especial, para actos de dominio, a favor de [redacted] que le otorga [redacted]----

8.- Solicitud de fecha 20 de Agosto de 2010, signada por [redacted] solicitando la regularización y permuta, respecto de los lotes números 581-A y 711, Primera Sección, por los lotes 158, 159 y 162, manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados.

9.- Acuerdo número SR 3-03/04/12, de fecha 3 de abril del año 2012, emitido por el Subcomité de Regularización, mediante el cual se aprueba la solicitud de regularización y permuta de los lotes 581-A y 711, en la primera sección, por los lotes 158, 159 y 160, de la manzana 4, en la segunda sección, con una superficie de 500.00 metros cuadrados en suma por los tres lotes.----

10.- Recibo número 1645, de fecha 20 de abril del 2012, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mismo que ampara el pago de la cantidad de $9,537.39 (Nueve mil quinientos treinta y siete pesos 39/100 M. N.), por concepto de Cuota Total de Regularización, a favor de [redacted] respecto de la regularización de los lotes números 158, 159 y 160, de la manzana 4, en la Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados respectivamente.----

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

11.- Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado 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 Director General y Delegado Fiduciario Especial, el señor Victor Jesús González Franzoni, y por otra parte [redacted] por sí y en representación [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados, respectivamente.----------

12.- Carta de Instrucción Notarial número FILATEQ/DG/CIN/021/2012, de fecha 28 de Mayo del 2012, dirigida al Notario Público número 1 de la Primera Demarcación Notarial del Estado, para el efecto de preparar la escritura pública correspondiente a la Regularización y Extinción Parcial de Fideicomiso, a favor de [redacted] por sí y en representación [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados, respectivamente.----------

13.- Contrato de compraventa de fecha 22 de marzo de 2013, celebrado por [redacted] por sí y en representación [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] como vendedor y [redacted] como parte compradora, respecto del lote número 159, de la manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 163.02 metros cuadrados.----------

14.- Contrato de compraventa de fecha 28 de marzo de 2013, celebrado por el [redacted] como vendedor y [redacted] como parte compradora, respecto del lote número 159, Segunda Sección, manzana 4, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 163.02 metros cuadrados.-

15.- Solicitud de fecha 23 de Mayo de 2013, signada por [redacted] Hernández, solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 159, manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 163.02 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior, y una vez analizadas las documentales antes señaladas, en primer término se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende del Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado 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 Director General y Delegado Fiduciario Especial, el señor Victor Jesús

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

González Franzoni, y por otra parte [redacted] por sí y en representación de [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados, respectivamente, quien a su vez por sí y en representación de los demás herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] cedió los derechos el día 22 de marzo del 2013, mediante contrato de compraventa, a favor [redacted] y este último, cede los derechos sobre dicho inmueble el 28 de marzo de 2013, [redacted] Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----

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

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES. No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la última, el mismo significado. **Poseer una cosa en concepto de dueño, equivale a poseerla a título de tal.** Esto quiere decir en su acepción directa "causa o motivo". **El legislador alude por tanto a la "causa" de la posesión, cuando enuncia la fórmula "en concepto de propietario", *y contempla un título exento de precariedad.*** Esta no se concibe como un vicio de la posesión originaria, sino como total ausencia de esa posesión. **El poseedor a título precario o mero detentador, es evidente que no posee en concepto de propietario y para él la usucapión no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dure la posesión, según la regla que dice: *"nadie prescribe contra su título".*** Lo anterior se confirma con lo dispuesto por el artículo 826 de nuestro Código Civil, piedra angular del régimen de la prescripción adquisitiva, el cual contiene una regla que no admite diversidad de interpretaciones: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción". PRECEDENTES. Amparo civil directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de compraventa celebrado con [redacted] y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora, respecto de los lotes 581-A y 711 y que a su vez fueron permutados por los lotes 158, 159 y 160, tal como consta en el Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado 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 Director General y Delegado Fiduciario Especial, el señor Víctor Jesús González Franzoni, y por otra parte [redacted] por sí y en representación [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

[redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, quienes cedieron sus derechos [redacted] y este último lo transfiere al solicitante, mediante contrato de compraventa de fecha 28 de marzo de 2013, respecto del lote 159.----------

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

> **CONTRATOS. LA INTERPRETACIÓN DE UNA CLÁUSULA DEBE ATENDER A SU CONTENIDO Y NO AL RUBRO DE AQUÉLLA.** Si se toma en consideración que el contrato es la exteriorización coincidente de dos o más voluntades, por la cual se crean, transmiten, modifican o extinguen obligaciones, **ello significa que lo plasmado en una de sus cláusulas es precisamente la manifestación expresa de los contratantes sobre las obligaciones que es su voluntad pactar;** entonces, si el rubro de una cláusula es contrario al texto de la misma, debe estarse a lo expresado literalmente en el texto de ésta, por contener expresamente lo que las partes quisieron convenir. PRECEDENTES. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 5279/2001. José Luis Rodríguez Reséndiz. 28 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante 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: 1.2. Terrenos vendidos por empresas del grupo ""Terrenos y Turismo, S. A."" u otras personas, escriturados, pero que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad...". "II.- Derechos a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:..." 2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesión de derechos, gratuita u onerosa, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no conste en escritura pública.*

No debe pasar desapercibido que los predios fueron permutados por terrenos propiedad del Fideicomiso, por lo tanto a criterio de esta Dirección Jurídica es procedente la reexpedición de la Carta de Instrucción Notarial, previo pago que el solicitante realice por concepto de cuota total para tal efecto.----------

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 159.----------

a) Superficie: 163.02 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $1,841.40 (Un mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 M.N.).----------

FALTA PF VIAFAD

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ACUERDO SR 5-04/06/13.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del [redacted] respecto del lote número 159, de la manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, con superficie de 163.02 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $1,841.40 (Un mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 M.N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto.----------

---

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

6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted] respecto del lote 160, en la manzana 4, de la Segunda Sección, dentro del expediente número 045/2012 RG.----------

6.1. DATOS GENERALES:----------

Con fecha 23 de mayo de 2013, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número 160, manzana 4, Sección Segunda, con superficie de 197.46 metros cuadrados.----------

6.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de mayo de 2013, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 160, manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 197.46 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 10.75 metros con lote 159, Sureste 19.39 metros con lote 161, Suroeste 11.73 metros con calle Río Cuautla y Noroeste 17.00 metros con lote 157.----------

6.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:----------

1.- Certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, mediante número de oficio 31-1108, de fecha 25 de enero de 1985, suscrita por el Director y Registrador, licenciado Oscar A. Morales Rodríguez y Eduardo Flores Reyes, respectivamente, mediante la cual certifican que a fojas 76, del Tomo XVI, Volumen II, Sección 1ª, Serie "A", bajo el número 51, se encuentra registrado el lote número 711, de la Primera Sección del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo del municipio de Jojutla, Morelos, con una superficie de 1,000 metros cuadrados a nombre [redacted]

2.- Certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, mediante número de oficio 31-1109, de fecha 25 de enero de 1985, suscrita por el Director y Registrador, licenciado Oscar A. Morales Rodríguez y Eduardo Flores Reyes, respectivamente, mediante la cual certifican que a fojas 78, del tomo XVI, Volúmen II,

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Sección 1ª, Serie "A", bajo el número 52, se encuentra registrado el lote número 581-A, de la primera sección del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo del municipio de Jojutla, Morelos, con una superficie de 1,208.95 metros cuadrados a nombre de [redacted]

3.- Oficio suscrito por [redacted] por su propio derecho y en calidad de heredera de la sucesión dentro del expediente judicial numero 685/89, y en representación de los también herederos [redacted] así como también [redacted] por su propio derecho y en representación de [redacted] por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión, mediante el cual presentaron el proyecto de partición y adjudicación de la masa hereditaria, respeto de los bienes propiedad del de cujus [redacted]

4.- Copia certificada de la resolución judicial de fecha 14 de noviembre del 2011, dictada por el Juez interino Cuadragésimo Familiar del Distrito Federal licenciado Marco Antonio Ramos Zepeda, mediante la cual se aprueba el proyecto de partición y adjudicación formulado por el albacea de la sucesión en fecha 9 de agosto de 2011.

5.- Acta número 7, de fecha 28 de abril de 1995, otorgada ante la fe del Notario Público número 5 de la ciudad de San Luis Potosí, licenciado Agustín Castillo Toro, mediante la cual se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración de bienes y actos de dominio, a favor de [redacted] que le otorga [redacted]

6.- Escritura Pública número 501, de fecha 09 de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Notario Público número 3 del Distrito Judicial de Otumba, Estado de México, licenciado Edmundo Saldivar Mendoza, mediante la cual se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y riguroso dominio, a favor de [redacted]

7.- Carta Poder, de fecha 8 de diciembre de 1993, certificada ante la fe del Notario Público número 95 de la ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo Leon, licenciado Raúl Ramos Betancourt, mediante la cual se hizo constar el poder especial, para actos de dominio, a favor de [redacted] que le otorga [redacted]

8.- Solicitud de fecha 20 de Agosto de 2010, signada por [redacted] solicitando la regularización y permuta, respecto de los lotes números 581-A y 711, Primera Sección, por los lotes 158, 159 y 162, manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados.

9.- Acuerdo número SR 3-03/04/12, de fecha 3 de abril del año 2012, emitido por el Subcomité de Regularización, mediante el cual se aprueba la solicitud de regularización y permuta de los lotes 581-A y 711, en la primera sección, por los lotes 158, 159 y 160, de la manzana 4, en la segunda sección, con una superficie de 500.00 metros cuadrados en suma por los tres lotes.

10.- Recibo número 1645, de fecha 20 de abril del 2012, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mismo que ampara el pago de la cantidad de $9,537.39 (Nueve mil quinientos treinta y siete pesos 39/100 M. N.), por concepto de Cuota Total de

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Regularización, a favor de [redacted] respecto de la regularización de los lotes números 158, 159 y 160, de la manzana 4, en la Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados respectivamente.----------

11.- Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado 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 Director General y Delegado Fiduciario Especial, el señor Victor Jesús González Franzoni, y por otra parte [redacted] por sí y en representación de los [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados, respectivamente.----------

12.- Carta de Instrucción Notarial número FILATEQ/DG/CIN/021/2012, de fecha 28 de Mayo del 2012, dirigida al Notario Público número 1 de la Primera Demarcación Notarial del Estado, para el efecto de preparar la escritura pública correspondiente a la Regularización y Extinción Parcial de Fideicomiso, a favor de [redacted] por sí y en representación [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados, respectivamente.----------

13.- Contrato de compraventa de fecha 30 de abril de 2013, celebrado por [redacted] por sí y en representación de los [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] como vendedor y [redacted] como parte compradora, respecto del lote número 160, de la manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 197.46 metros cuadrados.----------

14.- Contrato de compraventa de fecha 01 de mayo de 2013, celebrado por [redacted] como vendedor y el [redacted] como parte compradora, respecto del lote número 160, Segunda Sección, manzana 4, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 197.46 metros cuadrados.-

15.- Solicitud de fecha 23 de Mayo de 2013, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 160, manzana 4, Segunda Sección, zona denominada "Club de Yates", con superficie de 197.46 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 del Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 Director General y Delegado Fiduciario Especial, el señor Victor Jesús González Franzoni, y por otra parte [redacted] por sí y en representación de los [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, respecto de los lotes números 158, 159 y 160, manzana 4, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Club de Yates", con superficies de 139.52, 163.02 y 197.46 metros cuadrados, respectivamente, quien a su vez por sí y en representación de los demás herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] cedió los derechos el día 30 de abril del 2013, mediante contrato de compraventa, a favor [redacted] y este último, cede los derechos sobre dicho inmueble el 01 de mayo de 2013, [redacted] Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----

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

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:----------

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la última, el mismo significado. **Poseer una cosa en concepto de dueño, equivale a poseerla a título de tal.** Esto quiere decir en su acepción directa "causa o motivo". **El legislador alude por tanto a la "causa" de la posesión, cuando enuncia la fórmula "en concepto de propietario", *y contempla un título exento de precariedad.*** Esta no se concibe como un vicio de la posesión originaria, sino como total ausencia de esa posesión. **El poseedor a título precario o mero detentador, es evidente que no posee en concepto de propietario y para él la usucapión no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dure la posesión, según la regla que dice: *"nadie prescribe contra su título".*** Lo anterior se confirma con lo dispuesto por el artículo 826 de nuestro Código Civil, piedra angular del régimen de la prescripción adquisitiva, el cual contiene una regla que no admite diversidad de interpretaciones: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción". PRECEDENTES. Amparo civil directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de compraventa celebrado con [redacted] y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora, respecto de los lotes 561-A y 711 y que a su vez fueron permutados por los lotes 158, 159 y 160, tal como consta en el Contrato de permuta y preparatorio de regularización y extinción parcial de Fideicomiso, de fecha 09 de mayo de 2012, celebrado 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 Director General y Delegado

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Fiduciario Especial, el señor Victor Jesús González Franzoni, y por otra parte [redacted] por sí y en representación [redacted] en su carácter de herederos legítimos de la sucesión intestamentaria a bienes de [redacted] en su carácter de permutantes y permutarios, quienes cedieron sus derechos al [redacted] y este último lo transfiere al solicitante, mediante contrato de compraventa de fecha 01 de mayo de 2013, respecto del lote 160.----------

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

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

Por tanto, en este caso se actualiza la hipótesis normativa prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo: "... *Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.2. Terrenos vendidos por empresas del grupo ""Terrenos y Turismo, S. A."" u otras personas, escriturados, pero que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad...". "II.- Derechos a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:..." 2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesión de derechos, gratuita u onerosa, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no conste en escritura pública.*

No debe pasar desapercibido que los predios fueron permutados por terrenos propiedad del Fideicomiso, por lo tanto a criterio de esta Dirección Jurídica es procedente la reexpedición de la Carta de Instrucción Notarial, previo pago que el solicitante realice por concepto de cuota total para tal efecto.----------

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.----------

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

LOTE 160.----------

a) Superficie: 197.46 metros cuadrados.----------

Felipe [illegible]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

b) Cuota Total: $1,841.40 (Un mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 M.N.).----------

ACUERDO SR 6-04/06/13.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del [redacted] respecto del lote número 160, de la manzana 4, Sección Segunda, franja naranja, con superficie de 197.46 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $1,841.40 (Un mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 M.N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto.----------

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

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 409, en la manzana 39, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-4 (PR-202).----------

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

Con fecha 30 de abril de 2013, compareció a estas oficinas [redacted] en su carácter de representante legal de [redacted] con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial del lote número 409, manzana 39, Sección Tercera, con superficie de 522.49 metros cuadrados.------

7.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de junio de 2013, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 409, manzana 39, Sección Tercera, franja naranja, zona denominada "Lomas Altas", con superficie de 522.49 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Norte 24.37 metros con lote 411, Este 24.11 metros con Avenida Lago Llanquihue, Sur 25.03 metros con lote 407-B, Oeste 1.71 metros con lote 426-B, Oeste 9.79 metros con lote 427-B y Oeste 7.21 metros con lote 428-B.---------

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

1.- Escritura Pública número 19,737 de fecha 31 de marzo de 1962, pasada ante la fe del Notario número 4, de la Ciudad de México, licenciado Emilio Raz Guzmán, mediante la cual se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre la compañía "Terrenos y Turismo" S. A. representada por [redacted] en su carácter de vendedores y por la otra parte en su carácter de compradoras [redacted] respecto del lote número 409, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 522.49 metros cuadrados.----------

2.- Copia certificada de la resolución de fecha 9 de marzo del 2005, respecto del expediente número 799/2004, emitida por el Juzgado Trigésimo Primero de lo Familiar del Distrito

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Federal, mediante la cual se resolvió sobre la Declaratoria de Herederos en la Sucesión legítima a bienes de [redacted] declarando como única y universal heredera a bienes [redacted] a la solicitante, así como nombrarla albacea de la presente Sucesión.----------

3.- Carta poder, de fecha 19 de enero de 2013, suscrita [redacted] otorgándole poder suficiente para realizar todos los trámites necesarios ante el Fideicomiso del Lago de Tequesquitengo, para la regularización del terreno número 409 de la Sección Tercera.----------

4.- Solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial de fecha 30 de abril de 2013, suscrita por [redacted], representante legal de [redacted] respecto del lote identificado con el número 409, manzana 39, de la Tercera Sección, con una superficie de 522.49 metros cuadrados.----------

7.4.- 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 de la Escritura Pública número 19,737 de fecha 31 de marzo de 1962, pasada ante la fe del Notario público número 4, de la Ciudad de México, licenciado Emilio Raz Guzmán, mediante la cual se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre la compañía "Terrenos y Turismo" S. A. representada por [redacted] en su carácter de vendedores y por la otra parte en su carácter de compradoras [redacted] respecto del lote número 409, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 522.49 metros cuadrados, y que posteriormente la [redacted] con fecha 9 de marzo del 2005, se convierte en única y universal heredera de los bienes de [redacted] 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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen de la escritura pública número 19,737 de fecha 31 de marzo de 1962, pasada ante la fe del Notario número 4, de la Ciudad de México, licenciado Emilio Raz Guzmán, mediante la cual se hizo constar la celebración del contrato de compraventa entre la compañía "Terrenos t Turismo" S. A. representada por [redacted] carácter de vendedores y por la otra parte en su carácter de compradoras [redacted] así como de la resolución de fecha 9 de marzo del 2005, mediante la cual es nombrada la solicitante como única y universal heredera de los bienes de [redacted] respecto del lote número 409, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 522.49 metros cuadrados, y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

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

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

Ahora bien, y toda vez que tratándose del caso del único heredero y que además ostenta el cargo de albacea, no se necesita de un consenso previo, puesto que no tiene razón de ser; entonces, en este supuesto, ninguna finalidad práctica tiene la aprobación judicial, porque la sanción o autorización de la autoridad respecto de la decisión que hubieran llegado a consolidar los herederos o legatarios, no se hace necesaria al no existir ese conflicto de intereses que el legislador protege con la sanción de inexistencia, y que le da la razón de ser a la propia norma interpretada en su contexto. La tesis V.3o. 7 C, con número de registro 188319, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Diciembre de 2001, página 1679, señala:----------

ALBACEA Y ÚNICO HEREDERO. NO NECESITA APROBACIÓN JUDICIAL PARA CELEBRAR ACTOS DE DOMINIO RESPECTO DE BIENES DE LA HERENCIA U OBLIGAR A LA SUCESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). Una recta interpretación del artículo 1800 del Código Civil para el Estado de Sonora

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

permite concluir que la aprobación judicial que exige al albacea, además del consentimiento de los herederos o legatarios que representen la mayoría de los intereses de la masa hereditaria, sólo es necesaria cuando exista pluralidad de herederos o legatarios, porque puede suscitarse un conflicto de intereses entre ellos, y la decisión que tomen para celebrar actos de dominio respecto de bienes de la herencia u obligar a la sucesión, tiene que ser aquella que represente la mayoría de tales intereses, lo cual, desde luego, debe homologarse ante el Juez del conocimiento, con la finalidad de tutelar y proteger los derechos de los herederos o legatarios que, atendiendo al conflicto de intereses, pudiera implicar un demérito en el patrimonio de la sucesión. En cambio, tratándose del caso del único heredero y que además ostenta el cargo de albacea, no se necesita de un consenso previo, puesto que no tiene razón de ser, entonces, en este supuesto, ninguna finalidad práctica tiene la aprobación judicial, porque la sanción o autorización de la autoridad respecto de la decisión que hubieran llegado a consolidar los herederos o legatarios, no se hace necesaria al no existir ese conflicto de intereses que el legislador protege con la sanción de inexistencia, y que le da la razón de ser a la propia norma interpretada en su contexto. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 593/2000. Sucesión a bienes de Alfonso Torres Barriga y Bertha Molina de Torres. 29 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Aquiles Gasca. Secretario: Miguel Ángel Medina Montes.----------

En criterio de esta Dirección Jurídica, la regularización, puede celebrarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 409 en la manzana 39, de la tercera sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, [redacted] quien lo hace en primer lugar como coopropietaria y después como albacea de la sucesión y única y universal heredera, motivo por el cual consideramos que no hay impedimento alguno para aprobar la regularización y emitirse la carta de instrucción notarial a favor de la solicitante, toda vez que el objeto de la presente es que se escriture y que se extinga del patrimonio fiduciario.----------

Por lo que en el presente caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 2.1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A."" u otras personas...". y 2. Derechos a regularizar generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:... 2.2.2. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por sentencia con fuerza de cosa juzgada u ordenamiento judicial equivalente, pero que no se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*----------

Por lo que a criterio de esta Dirección Jurídica, es procedente la regularización y expedición de la referida carta de instrucción notarial a nombre de la 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 409.----------

a) Superficie: 522.49 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $9,794.90 (Nueve mil setecientos noventa y cuatro pesos 90/100 M.N.).-------

---

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ACUERDO SR 7-04/06/13.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a favor de [redacted] respecto del lote número 409, de la manzana 39, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 522.49 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $9,794.90 (Nueve mil setecientos noventa y cuatro pesos 90/100 M.N.), por concepto de cuota total por la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto.----------

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

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

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

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

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

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

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

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

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

MORELOS
PODER EJECUTIVO

Secretaría
de Turismo

Fideicomiso Lago
de Tequesquitengo

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

C. Humberto Garcia Alonso.
Representante del ejido de Tehuixtla.
Sin voto.

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL ACTA DE LA TERCERA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO CELEBRADA EL DÍA CUATRO DE JUNIO DEL DOS MIL TRECE.

NUEVA
VISIÓN

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com