ACTA DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA OCHO DE JULIO DE DOS MIL CATORCE.----------

---

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

---

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

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

3.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 140, de la manzana 9, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-1117.----------

4.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] respecto del lote 5, en la manzana 3, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-970.----------

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 19, en la manzana 34, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1219.----------

6.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 18, en la manzana 34, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1220.----------

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 30, en la manzana 1, de la Primera Sección, dentro del expediente número 64/07.----------

8.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes 7P y 8P, en la manzana 31, de la Segunda Sección, dentro del expediente número R-949.----------

9.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes 12 y 13, en la manzana 31, de la Segunda Sección, dentro del expediente número R-1073.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

10.- Informe de las solicitudes presentadas, de conformidad con el acuerdo número SR 3-04/03/14, mediante el cual se autorizó reexpedir las cartas de instrucción notarial sin necesidad de ser aprobadas por el subcomité de regularización, únicamente en los casos en que no existiera traslación de dominio o de propiedad.----------
11.- Asuntos Generales.----------
12.- Clausura de la sesión.----------

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

1.- Pase de lista y declaración de quórum para sesionar.----------
A continuación se procede a efectuar el pase de lista de los asistentes, comprobándose que existe quórum legal para llevar a cabo la presente sesión. Asimismo se da cuenta que mediante oficios números FILATEQ/CEyAJ/0164/2014, de fecha 30 de junio del año en curso, fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.----------
Del mismo modo, se da cuenta que mediante acuerdo CT 4-20/06/14, pronunciado por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo verificada el pasado veinte de junio del año en curso, se aprobó la modificación de la integración del Subcomité de Regularización, por lo que a partir de la presente reunión se llevará a cabo con la nueva estructura autorizada.----------
ACUERDO SR 1-08/07/14.- 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: se modifica el orden del día ----------
1.- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar.----------
2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.----------
3.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 140, de la manzana 9, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-1117.----------
4.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] respecto del lote 5, en la manzana 3, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-970.----------
5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 19, en la manzana 34, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1219.----------
6.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, del [redacted] respecto del lote 18, en la manzana 34, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1220.----------
7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 30, en la manzana 1, de la Primera Sección, dentro del expediente número 64/07.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

8.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes 7P y 8P, en la manzana 31, de la Segunda Sección, dentro del expediente número R-949.----------

9.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes 12 y 13, en la manzana 31, de la Segunda Sección, dentro del expediente número R-1073.----------

10.- Informe de las solicitudes presentadas, de conformidad con el acuerdo número SR 3-04/03/14, mediante el cual se autorizó reexpedir las cartas de instrucción notarial sin necesidad de ser aprobadas por el subcomité de regularización, únicamente en los casos en que no existiera traslación de dominio o de propiedad.----------

11.- Asuntos Generales.----------

12.- Clausura de la sesión.----------

ACUERDO SR 2-08/07/14.- Este Subcomité de Regularización, aprueba por unanimidad de votos, el orden del día propuesto para la presente sesión.----------

---

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

3.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 140, de la manzana 9, de la Quinta Sección, dentro del expediente número R-1117.----------

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

Con fecha 25 de marzo de 2014, comparecieron a estas oficinas [redacted], con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 140, en la manzana 9, Sección Quinta, con superficie de 685.00 metros cuadrados.----------

3.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de marzo de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 140, manzana 9, Quinta Sección, franja naranja, zona denominada "Playa Coqueta", con superficie de 685.00 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tienen las siguientes medidas y colindancias: Sureste 15.88 metros con bajada de agua, Sureste 43.27 metros con lote 139, Suroeste 14.71 metros con Avenida Lago Ontario y Noroeste 50.30 metros con lote 141.----------

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

1.- Solicitud de acciones del segundo grupo del "Club de Terrenos de Tequesquitengo" en Tequesquitengo, Morelos, de fecha 29 de abril de 1958, mediante la cual [redacted] solicita la adquisición del lote número 140 de la Sección Playas, Playa Coqueta, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685 metros cuadrados. Cabe hacer mención que el precio de venta establecido fueron $18,000.00 (Dieciocho mil pesos 00/100 M.N.), cuya forma de pago serían un primer pago a la firma de la solicitud de $300.00 (Trescientos pesos 00/100 M.N.), 59 mensualidades de $300.00 (Trescientos pesos 00/100 M.N.), cada una, a partir del 01 de junio de 1958.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.- Escrito de fecha 05 de marzo de 1965, en el cual [redacted] informa a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, que en virtud de estar totalmente pagado el predio, con esa fecha había cedido los derechos del lote número 140 de la Sección Playas, Playa Coqueta, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685 metros cuadrados, a favor [redacted] aceptando estos últimos.----------

3.- Escrito de fecha 12 de abril de 1966, en el cual [redacted] de [redacted] informan a la empresa Tequesquitengo, Sociedad Anónima, que con esa fecha habían cedido los derechos del lote número 140 de la Sección Playas, Playa Coqueta, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685 metros cuadrados, a favor [redacted] aceptando este último.----------

4.- Escritura pública número 49,518 de fecha 25 de marzo 1977, pasada ante la fe del licenciado [redacted] Notario Público número 68 del Distrito Federal, en la cual se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de [redacted] en la que, además, se nombró como Administrador Único [redacted]----------

5.- Escrito en el cual [redacted] en su carácter de Administrador Único de la empresa [redacted] informa al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, que con esa fecha cedió los derechos del lote número 140 de la Sección Playas, Playa Coqueta, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685 metros cuadrados, a favor [redacted]----------

6.- Contrato de Transacción, celebrado por una parte Nacional Financiera, S.A., como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por [redacted] delegado fiduciario especial, y por la otra parte [redacted] Alarcón, de fecha 26 de Julio de 1982, respecto del lote 140, manzana 9, Quinta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 685.00 metros cuadrados.----------

7.- Recibo número 1117, de fecha 31 de agosto de 1982, por la cantidad de $86,826.00 (Ochenta y seis mil ochocientos veintiséis pesos 00/100 M.N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a favor del [redacted] respecto del lote 140, manzana 9, Quinta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 685.00 metros cuadrados.----------

8.- Solicitud de carta de instrucción notarial de fecha 26 de noviembre de 2006, suscrita por [redacted] respecto del lote número 140, manzana 9, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685 metros cuadrados.----------

9.- Acuerdo número SR 5-17/11/09, mediante el cual el subcomité de regularización aprobó por unanimidad de votos la expedición de carta de instrucción notarial a favor [redacted] respecto del lote 140, manzana 9, Quinta Sección, franja naranja, con superficie de 685.00 metros cuadrados, en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo.----------

10.- Solicitud de expedición de carta de instrucción notarial de fecha 20 de febrero de 2012, suscrita por [redacted] respecto del lote número 140,

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

manzana 9, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685.00 metros cuadrados.----------

11.- Acuerdo número SR-5-03/04/12, emitido por el Subcomité de Regularización, mediante el cual aprueba por unanimidad de votos la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote 140, de la manzana 9, en la Quinta Sección, franja naranja, con superficie de 685.00 metros cuadrados.----------

12.- Oficio número FILATEQ/DAF/035/2012, de fecha 24 de abril del 2012, mediante el cual se hace constar por parte de la Dirección de Administración y Finanzas del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el pago de la cantidad de $10,678.26 (Diez mil seiscientos sesenta y ocho pesos 26/100 M. N.), por concepto de Cuota Total por la expedición de carta de instrucción notarial, a favor [redacted] respecto del lote 140, de la manzana 9, en la quinta sección.----------

13- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/016/2012, de fecha 25 de abril de 2012, dirigida al Notario Público número 1 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, para el efecto de tirar la escritura pública correspondiente a la regularización y extinción parcial de fideicomiso, a favor [redacted], respecto del lote número 140, manzana 9, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685.00 metros cuadrados.----------

14.- Contrato de cesión de derechos, de fecha 18 de octubre de 2013, celebrado por una parte como cedente [redacted] y por la otra parte en su carácter de cesionarios [redacted] respecto del lote identificado con el número 140, manzana 9, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685.00 metros cuadrados.----------

15.- Solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial de fecha 25 de marzo de 2014, suscrita por los ciudadanos [redacted], respecto del lote número 140, manzana 9, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685.00 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 segundo grupo del "Club de Terrenos de Tequesquitengo" en Tequesquitengo, Morelos, de fecha 29 de abril de 1958, mediante la cual [redacted] solicita la adquisición del lote número 140 de la Sección Playas, Playa Coqueta, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 685 metros cuadrados, quien mediante escrito de fecha 05 de marzo de 1965, [redacted], mismos que por escrito de fecha 12 de abril de 1966, lo ceden a [redacted] y, mediante escrito dirigido a este Fideicomiso, [redacted] en su carácter de Administrador Único de la empresa [redacted] lo cede [redacted], y por último este cede los derechos de propiedad a favor [redacted] Es decir, se advierte que existe titulo suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 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 artículo tercero del Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------

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

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un titulo suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

En la especie, está plenamente acreditado que los solicitantes son poseedores de buena fe amen de los contratos de compraventa 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, y posteriormente se han venido transmitiendo dichos derechos mediante cesión de derechos, hasta llegar a los solicitantes, quienes también obtuvieron la propiedad por virtud del contrato de cesión de derechos descrito en los antecedentes.---------

Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de 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.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 1982.----------
Por lo que a criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente expedir la referida carta de instrucción notarial a nombre del solicitante. En consecuencia, debe someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------
3.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------
LOTE 140.----------
a) Superficie: 685.00 metros cuadrados.----------
b) Cuota Total: $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M.N.).----------
---

ACUERDO SR 3-08/07/14.- 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 140, de la manzana 9, Sección Quinta, franja naranja, con superficie de 685.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que los solicitantes hagan de la cantidad de $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M. N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-
---

4.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] respecto del lote 5, de la manzana 3, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-970.----------
4.1. DATOS GENERALES:----------
Con fecha 11 de marzo de 2014, compareció a estas oficinas [redacted], en representación [redacted], albacea de la sucesión, con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial del lote 5, en la manzana 3, Sección Tercera, con superficie de 147.00 metros cuadrados.----------
4.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------
De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de abril de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 5, manzana 3,

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 170.50 metros cuadrados, el predio se encuentra construido y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 11.09 metros con calle Circuito Vagabundo en cinco tramos, Sureste 19.78 metros con lote 6, Suroeste 7.96 metros con lote 14 y Noroeste 15.75 metros con Avenida Lomas Tropicales. Cabe señalar que la superficie acreditada es de 147.00 metros cuadrados, sin embargo el área física del predio es mayor por 23.50 metros cuadrados, resultando una superficie total del predio de 170.50 metros cuadrados.----------

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

1.- Contrato de Promesa de compraventa de fecha 2 de noviembre de 1963, que celebraron la empresa "Bienes y Raíces Turismo, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Iñigo Laviada A., en su carácter de promitente vendedor, y [redacted], en su carácter de promitentes compradores, respecto del lote número 5 de la manzana K, Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Estado de Morelos, con una superficie de 147.00 metros cuadrados.---------

2.- Carta de fecha 26 de enero de 1973, mediante la cual [redacted] hace del conocimiento de la empresa "Bienes y Raíces Turismo", S.A. que con esa fecha cedió los derechos y obligaciones del lote 5, manzana K, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 147.00 metros cuadrados, a favor [redacted]----------

3.- Carta de fecha 30 de enero de 1973, expedida por la empresa "Bienes y Raíces Turismo S.A.", mediante la cual le dan a conocer [redacted] que podrá formalizar en escritura de compraventa ante el Notario de su elección, respecto del lote número 5, manzana K, Sección Tercera, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 147.00 metros cuadrados.----------

4.- Solicitud de regularización, de fecha 29 de Enero de 1976, signada [redacted] solicitando la regularización, respecto del lote número 5, manzana K, Tercera Sección, con superficie de 147.00 metros cuadrados.----------

5.- Contrato de transacción de fecha 24 de septiembre de 1980, celebrado por una parte Nacional Financiera S.A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el licenciado Julio Zamora Bátiz, Delegado Fiduciario Especial, y por la otra parte [redacted] respecto del lote número 5, manzana K, Sección Tercera, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 147.00 metros cuadrados.----------

6.- Recibo con número de folio 0970, de fecha 24 de septiembre de 1980, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a favor [redacted] por la cantidad de $4,762.80 (Cuatro mil setecientos sesenta y dos pesos 80/100 M.N.), por concepto total del avalúo del lote 5, manzana K, Tercera Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 147.00 metros cuadrados.----------

7.- Copia certificada del auto de fecha catorce de enero de 2013, dentro del expediente número 1482/12, del Juzgado vigésimo primero de lo familiar, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, mediante la cual se dictó la declaratoria de herederos,

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

quedando como únicos y universales herederos a bienes [redacted] los [redacted] todos de [redacted]----------
8.- Copia certificada del auto de fecha veintiocho de enero de 2013, dentro del expediente número 1482/12, del Juzgado vigésimo primero de lo familiar, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por virtud de la cual, [redacted] acepta y protesta su cargo de albacea de la sucesión a bienes [redacted]----------
9.- Carta poder de fecha 12 de marzo de 2014, dirigida al Director General del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, suscrita por [redacted] en su calidad de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes [redacted] otorgando poder amplio y bastante para que la represente en los trámites tendientes a la regularización del lote identificado con el número 5, manzana K, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, a favor de la [redacted]---
10.- Solicitud de fecha 11 de Marzo de 2014, signada por la [redacted] solicitando la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 5, manzana K, Tercera Sección, con superficie de 147.00 metros cuadrados.----------
4.4.- DICTAMEN JURIDICO:----------
Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe de la posesión en virtud del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, en la inteligencia de que el predio fue enajenado por la empresa "Bienes y Raíces Turismo S.A.", tal y como se desprende del Contrato de Promesa de compraventa de fecha 2 de noviembre de 1963, que celebraron la empresa "Bienes y Raíces Turismo, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Iñigo Laviada A., en su carácter de promitente vendedor, [redacted] en su carácter de promitentes compradores, respecto del lote número 5 de la manzana K, Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, Estado de Morelos, con una superficie de 147.00 metros cuadrados, así como de la Cesión de derechos, de fecha 26 de enero de 1973, mediante carta en la cual [redacted] hace del conocimiento a la empresa "Bienes y Raíces Turismo", S.A. que con esa fecha cedió los derechos y obligaciones del lote 5, manzana K, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 147.00 metros cuadrados, a favor [redacted] así como el Contrato de transacción de fecha 24 de septiembre de 1980, celebrado por una parte Nacional Financiera S.A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el licenciado Julio Zamora Bátiz, Delegado Fiduciario Especial, y por la otra parte [redacted] respecto del lote antes referido, quien finalmente fallece y se apertura la Sucesión Intestamentaria a bienes del de cuyus, declarando como únicos y universales herederos a sus tres hijos de nombres [redacted] todos de [redacted] siendo esta última nombrada albacea de la sucesión. Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----------
La posesión de buena fe, de acuerdo al artículo 980 de la ley sustantiva civil estatal, es aquella en que el poseedor entra en ella por virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. De ahí que los poseedores de buena fe son aquellos que, conforme a la doctrina, las leyes y la interpretación del Poder Judicial de la Federación, entran en posesión de un bien en virtud de un título suficiente para poseer. Es la posesión de buena fe la que

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

consideró el Ejecutivo Federal al promulgar el Decreto del 20 de enero de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mismo mes y año.----------
De acuerdo al Decreto del Ejecutivo de la Unión publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1975, mediante el cual se ordenó que las 505-00-00 hectáreas expropiadas en el año de 1942 a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en el artículo tercero del Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------
Por otro lado, el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio del 30 de enero de 1975, celebrado entre el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, Nacional Financiera, Sociedad Anónima (actualmente Sociedad Nacional de Crédito), como Institución Fiduciaria, y los ejidos afectados por la expropiación como Fideicomisarios, protocolizado en la escritura pública número 115, de fecha 24 de marzo de 1976, ante la fe del licenciado Heriberto Román Talavera, Notario Público Número 62 de la ciudad de México, Distrito Federal, e inscrito el 11 de Agosto de 1976 en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número 46, a fojas 64, del Tomo CXL, Volumen II, Serie A, Sección Primera, oponible a terceros, estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitidos, por lo que **la regularización sólo procederá a favor de los poseedores de buena fe.** Así lo determinó el Decreto y el contrato respectivo. La tesis 354, Quinta Época, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:----------

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la última, el mismo significado. **Poseer una cosa en concepto de dueño, equivale a poseerla a título de tal.** Esto quiere decir en su acepción directa "causa o motivo". **El legislador alude por tanto a la "causa" de la posesión, cuando enuncia la fórmula "en concepto de propietario", *y contempla un título exento de precariedad.*** Esta no se concibe como un vicio de la posesión originaria, sino como total ausencia de esa posesión. **El poseedor a título precario o mero detentador, es evidente que no posee en concepto de propietario y para él la usucapión no se realizó nunca, cualquiera que sea el lapso que dure la posesión, según la regla que dice: *"nadie prescribe contra su título".*** Lo anterior se confirma con lo dispuesto por el artículo 826 de nuestro Código Civil, piedra angular del régimen de la prescripción adquisitiva, el cual contiene una regla que no admite diversidad de interpretaciones: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción". PRECEDENTES. Amparo civil directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que los solicitantes a través de la sucesión intestamentaria, son poseedores de buena fe amen del auto que los declara como únicos y universales herederos, y la causahabiencia que deviene desde la fraccionadora "Bienes y Raíces Turismo S.A." tal como se describe en los antecedentes descritos con anterioridad.--- En consecuencia, debe tenerse por acreditada la posesión de buena fe a favor de la sucesión intestamentaria, máxime que su posesión se genera a través del reconocimiento que hace la autoridad judicial por la sucesión [redacted] representada por la albacea y universal heredera [redacted]. La tesis VI.1o.C.1 C (10a.), Décima Época, pronunciada por Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el número de registro 2000864, Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2, Civil, P.R. SCJN, página 2082, prevé:----------

POSESIÓN DE BIENES HEREDITARIOS. CORRESPONDE AL ALBACEA SIEMPRE QUE LA HERENCIA SE DISTRIBUYA EN PARTES ALÍCUOTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Para resolver lo relativo a la posesión de los inmuebles que formen parte de una herencia en el Estado de Puebla, es inaplicable lo sustentado en la jurisprudencia por contradicción de tesis 1a./J. 140/2007, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, noviembre de 2007, página 86, de rubro: "BIENES HEREDITARIOS. PARA LA ENTREGA DE LA POSESIÓN MATERIAL DE LOS MISMOS AL ALBACEA, CUANDO LA DETENTAN LOS HEREDEROS, ES NECESARIA LA PROMOCIÓN DE UN INCIDENTE EN EL JUICIO SUCESORIO (LEGISLACIONES DE NUEVO LEÓN Y DEL DISTRITO FEDERAL).", toda vez que lo analizado en la ejecutoria que dio lugar a dicha jurisprudencia fueron los Códigos Civiles del Estado de Nuevo León y del Distrito Federal y se sostuvo que, como dichas legislaciones no prevén expresamente qué hacer cuando en el plano de los hechos, dentro de un juicio sucesorio aparecía que son uno o varios los herederos que poseen los bienes de la masa hereditaria y no así el albacea; el Juez debe evaluar cada caso en el que se dispute la posesión de un bien de la herencia de forma que encuentre un verdadero equilibrio entre las obligaciones del albacea y el derecho de los herederos para poseer el bien de que se trate, sin perder de vista la continuación del procedimiento sucesorio hasta llegar a la partición, tomando en

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

cuenta además que, como la institución del albacea implica representación tanto a favor del autor de la sucesión como de los herederos, no podría aceptarse que se le otorgue la posesión de un bien hereditario sin justificar las razones por las cuales la solicita. Sin embargo, en el Código Civil para el Estado de Puebla, el legislador no fue omiso en regular la figura de que se trata, pues respecto a la posesión de los bienes que forman parte de una herencia, dispuso en el artículo 3025 del citado código, que la propiedad y posesión de los bienes, derechos y obligaciones del autor de la herencia, corresponde a los herederos, según lo establecido en el libro de sucesiones y en el numeral 3444, fracción III, que señala que tendrá el albacea la posesión de los bienes hereditarios cuando la herencia se distribuya en partes alícuotas, de forma tal que en el código sustantivo de la entidad no se incurre en omisión legislativa, al establecer respecto de la posesión, en qué caso corresponde al albacea, y no prevé que deba justificarse, siendo categórico al disponer que en cualquier caso siempre y cuando la herencia se distribuya en partes alícuotas. Amparo en revisión 393/2011. María Carolina Guadalupe Islas Montiel y otros. 25 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Benito Andrade Arroyo.-

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

No debemos olvidar que en el presente asunto el Fideicomiso reconoció los derechos de propiedad, tan es así que existe contrato de transacción de fecha 24 de septiembre de 1980, celebrado entre Nacional Financiera S. A. [redacted] respecto del lote número 5, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 147.00 metros cuadrados.----------

Por lo que en este caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compra-venta privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A" u otras personas.* Así también se ajusta a la hipótesis normativa prevista por el apartado II.6 que a la letra dice: *"...II. Derecho a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en: (...) II.2. Derechos a solicitar la regularización de terrenos adquiridos por sentencia con fuerza de cosa juzgada u ordenamiento judicial equivalente, pero que no se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad. (...)...".* Por lo que en el presente caso, en criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente la expedición de la carta de instrucción notarial respecto del lote 5, de la manzana K, de la sección tercera del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, a nombre de la Sucesión Intestamentaria a bienes [redacted] representada por su albacea [redacted] debiéndose someter a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------

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

LOTE 5.----------

a) Superficie: 170.50 metros cuadrados.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

b) Cuota Total: $22,702.49 (Veintidós mil setecientos dos pesos 49/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 4-08/07/14.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial a favor de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] respecto del lote número 5, de la manzana 3, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 170.50 metros cuadrados, y tomando en cuenta que existen excedentes en la superficie acreditada, de acuerdo con las características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, el solicitante tendrá que cubrir la cantidad de $22,702.49 (Veintidós mil setecientos dos pesos 49/100 M. N.), por concepto de cuota total por la expedición de la carta de instrucción notarial y excedentes en la superficie, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-

---

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la [redacted] respecto del lote 19, en la manzana 34, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1219.----------

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

Con fecha 28 de mayo de 2014, compareció a estas oficinas [redacted] con representante común de las [redacted] también de [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 19, en la manzana 34, Sección Tercera, con superficie de 1,791.70 metros cuadrados.----------

5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de junio de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 19, manzana 34, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 1,791.70 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 92.23 metros con lote 20, Sureste 20.50 metros con Avenida Cerro del Mercado en dos tramos, Suroeste 87.16 metros con lote 18 y Noroeste 20.00 metros con Ejido de San José Vista Hermosa.----------

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

1.- Contrato de transacción de fecha 26 de junio de 1985, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial [redacted] respecto de los lotes: 19, 20 y 21, de la Tercera Sección arrojando una superficie de 5,595.00 metros cuadrados.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.- Recibo de pago número 1219, de fecha 26 de junio de 1985, por concepto de pago total del valor del avalúo respecto de los lotes 19, 20 y 21, de la Tercera Sección, con superficie de 5,595.00 metros cuadrados, como cuota por regularización a este Fideicomiso, por la cantidad de $25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M.N.), [redacted]----------

3.- Ratificación de fecha 17 de julio de 1985, mediante la cual [redacted] Flores ratifica la cesión de derechos que efectuó a favor [redacted] respecto de los derechos reales y materiales del lote 19, de la Tercera Sección, ratificación celebrada ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.----------

4.- Cesión de derechos de fecha 14 de octubre de 1985, celebrada por una parte en su carácter de cedente [redacted] y por la otra parte como cesionario [redacted] respecto del lote 19, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1780.00 metros cuadrados.-----

5.- Ratificación de fecha 21 de octubre de 1985, por medio de la cual [redacted] ratifica la cesión de derechos que efectuó a favor [redacted] respecto de los derechos reales y materiales del lote 19, de la Tercera Sección, ratificación celebrada ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.---------

6.- Acuerdo número SR-1/13/11/98, emitido por el Subcomité de Regularización, en el que se autoriza la expedición de la carta de instrucción notarial, para el efecto de hacer constar mediante escritura pública la extinción parcial de fideicomiso, respecto del lote 19, de la Tercera Sección, a favor [redacted] previo pago que realice el solicitante, por la cantidad que resulte por concepto de arancel administrativo aprobado por el Comité Técnico vigente al momento de la emisión de la carta de instrucción notarial.--------

7.- Recibo con número 144 y número de folio 1540 de fecha 19 de noviembre de 1998, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted] por la cantidad de $3,703.40 (Tres mil setecientos tres pesos 40/100 M. N.) que ampara el pago por concepto de emisión de carta de instrucción notarial, respecto del predio identificado como lote 19, Tercera Sección, superficie de 1,791.70 metros cuadrados.----------

8.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/MR/0003/98 de fecha 9 de noviembre de 1998, expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se instruye al Notario Público número 02 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, haga constar en escritura pública la regularización y extinción parcial del Fideicomiso, a favor [redacted] respecto del lote 19, de la Tercera Sección, zona Lomas Altas, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.----------

9.- Solicitud de fecha 26 de marzo de 2014, signada [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote 19, manzana 35, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Altas", con superficie de 1,791.70 metros cuadrados.----------

10.- Acuerdo número SR-3-04/03/14, emitido por el Subcomité de Regularización, de fecha 4 de Marzo de 2014, mediante el cual por unanimidad de votos aprueban la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, a favor [redacted] respecto del lote número 19, manzana 34, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 1,791.70 metros cuadrados.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

11.- Comprobante Fiscal Digital con número de folio 25-A, de fecha 2 de abril de 2014, por la cantidad de $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M.N.), expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted] que ampara el pago de recuperación por la reexpedición de la carta de Instrucción Notarial, respecto del lote 19, manzana 34, Sección Tercera, franja naranja, con superficies de 1,791.70 metros cuadrados.----------

12.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/013/2014, de fecha 07 de abril del 2014, dirigida al Notario Público número 2 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, para el efecto de tirar la escritura pública correspondiente a la regularización y extinción parcial de fideicomiso, a favor [redacted] respecto del lote número 19, manzana 34, Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,791.70 metros cuadrados.----------

13.- Contrato de cesión de derechos, de fecha 07 de abril del 2014, celebrado por una parte como cedente [redacted] y por la otra parte en su carácter de cesionarios [redacted] respecto del lote identificado con el número 19, manzana 34, Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,791.70 metros cuadrados.----------

14.- Solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial de fecha 28 de mayo de 2014, suscrita [redacted] en su carácter de representante común de [redacted] respecto del lote número 19, manzana 34, Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,791.70 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende del Contrato de transacción de fecha 26 de junio de 1985, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial [redacted] respecto de los lotes: 19, 20 y 21, de la Tercera Sección, y quien mediante cesión de derechos de fecha 14 de octubre de 1985, cede los derechos de propiedad que le correspondían [redacted] únicamente respecto del lote 19, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1780.00 metros cuadrados, y este último cede tales derechos de propiedad [redacted] respecto del lote identificado con el número 19, manzana 34, Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,791.70 metros cuadrados. Es decir, se advierte que existe titulo suficiente que acredita a las solicitantes como poseedores 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 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 titulo 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.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

En la especie, está plenamente acreditado que los solicitantes son poseedores de buena fe amen de los contratos de compraventa 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, y posteriormente se han venido transmitiendo dichos derechos mediante cesión de derechos, hasta llegar a los solicitantes, quienes también obtuvieron la propiedad por virtud del contrato de cesión de derechos descrito en los antecedentes.---------

Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de 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: 2.2.4. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sancionadas por el Fideicomiso, anteriormente al 30*

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

de octubre de 1991, fecha en que se adecuó al ámbito del Estado de Morelos la administración del Fideicomiso, que no consten en escritura pública...". No debe pasar desapercibido que el predio fue regularizado desde el año de 1985.----------
Por lo que a criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente expedir la referida carta de instrucción notarial a nombre del solicitante. En consecuencia, debe someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------
5.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------
LOTE 19.----------
a) Superficie: 1,971.70 metros cuadrados.----------
b) Cuota Total: $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M.N.).----------
---

ACUERDO SR 5-08/07/14.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor de la [redacted] respecto del lote número 19, de la manzana 34, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 1,791.70 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M. N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------
---

6.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 18, en la manzana 34, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1220.----------
6.1. DATOS GENERALES:----------
Con fecha 23 de mayo de 2014, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial del lote 18, en la manzana 34, Sección Tercera, con superficie de 2,049 metros cuadrados.----------
6.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------
De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de junio de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 18, manzana 34, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 2,049.00 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media, villas conjunto, y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 87.16 metros con lote 19,

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Sureste 18.48 metros con Avenida Cerro del Mercado en dos tramos, Suroeste 85.15 metros con Barranca y Noroeste 34.55 metros con Ejido de San José Vista Hermosa.----------

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

1.- Escrito de fecha 18 de abril de 1985, suscrito por el Dr. Gerhart E. Reuss, en representación de la empresa "Bienes Raices y Turismo S.A., dirigido al señor Francisco Álvarez Flores, mediante el cual le informan que ha quedado debidamente liquidado el precio de venta, respecto al lote 18, de la manzana "A", del Fraccionamiento "Lomas Tropicales", en Tequesquitengo, Morelos, con superficie de 2,049 metros cuadrados, así mismo se le informa de la situación que prevalecía en los terrenos que rodean la Laguna, en virtud del decreto de creación del Fideicomiso, de fecha 21 de enero de 1975, y del trámite correspondiente a realizar de regularización.----------

2.- Ratificación de fecha 17 de julio de 1985, mediante la cual [redacted] Flores ratifica la cesión de derechos que efectuó a favor [redacted] respecto de los derechos reales y materiales del lote 18, de la Tercera Sección, ratificación celebrada ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.----------

3.- Contrato de transacción de fecha 26 de junio de 1985, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial [redacted] respecto del lote: 18, de la Tercera Sección con superficie de 2,049.00 metros cuadrados.----------

4.- Recibo de pago número 1220, de fecha 26 de junio de 1985, por concepto de pago total del valor del avalúo respecto del lote 18, de la Tercera Sección, con superficie de 2,049.00 metros cuadrados, como cuota por regularización a este Fideicomiso, por la cantidad de $9,220.50 (Nueve mil doscientos veinte pesos 50/100 M.N.), [redacted]----------

5.- Recibo de pago, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, de fecha 20 de agosto de 1985, por la cantidad de $82,984.50 (ochenta y dos mil novecientos ochenta y cuatro pesos 50/100 M.N.), [redacted] por concepto del saldo resultante a su cargo, de acuerdo a la cláusula adicional del contrato de regularización, antes descrito.----------

6.- Cesión de derechos de fecha 08 de agosto de 1985, celebrada por una parte en su carácter de cedente [redacted] y por la otra parte como cesionaria la [redacted] respecto del lote 18, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 2,049.00 metros cuadrados.-----

7.- Ratificación de fecha 12 de agosto de 1985, mediante la cual [redacted] ratifica la cesión de derechos que efectuó a favor [redacted] respecto de los derechos reales y materiales del lote 18, de la Tercera Sección, ratificación celebrada ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.----------

8.- Cesión de derechos de fecha 14 de octubre de 1985, celebrada por una parte en su carácter de cedente [redacted] y por la otra parte como cesionario [redacted] respecto del lote 18, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 2,049.00 metros cuadrados.-----

9.- Ratificación de fecha 21 de octubre de 1985, por medio de la cual [redacted] ratifica la cesión de derechos que efectuó a favor [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

[redacted] respecto de los derechos reales y materiales del lote 18, de la Tercera Sección, ratificación celebrada ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.----------

10.- Solicitud de fecha 23 de mayo de 2014, signada [redacted] solicitando la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote 18, manzana 35, Tercera Sección, con superficie de 2,049.00 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende del Contrato de transacción de fecha 26 de junio de 1985, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial [redacted] respecto del lote: 18, de la Tercera Sección, y quien mediante cesión de derechos de fecha 08 de agosto de 1985, cede los derechos de propiedad que le correspondían a favor de [redacted] y esta última le cede sus derechos [redacted] respecto del lote 18, de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 2,049.00 metros cuadrados. 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 artículo 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 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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 los contratos de cesiones 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, y posteriormente se han venido transmitiendo dichos

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

derechos mediante cesión de derechos, hasta llegar al solicitante, quien también obtuvo la propiedad por virtud del contrato de cesión de derechos descrito en los antecedentes.---------- Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de 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: 2.2.4. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sancionadas por el Fideicomiso, anteriormente al 30 de octubre de 1991, fecha en que se adecuó al ámbito del Estado de Morelos la administración del Fideicomiso, que no consten en escritura pública...".* No debe pasar desapercibido que el predio fue regularizado desde el año de 1985.----------

Por lo que a criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente expedir la referida carta de instrucción notarial a nombre del solicitante. En consecuencia, debe someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------

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

LOTE 18.----------

a) Superficies: 2,049.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $20,585.33 (Veinte mil quinientos ochenta y cinco pesos 33/100 M.N.).---------

---

ACUERDO SR 6-08/07/14.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted] respecto del lote números 18, de la manzana 34, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 2,049.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $20,585.33 (Veinte mil quinientos ochenta y cinco

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

pesos 33/100 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, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------

---

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 30, en la manzana 1, de la Primera Sección, dentro del expediente número 64/07.----------

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

Con fecha 09 de junio de 2014, compareció a estas oficinas [redacted], en representación [redacted], con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial del lote 30, en la manzana 1, Sección Primera, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados.----------

7.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de julio de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 30, manzana 1, Primera Sección, franja naranja, zona denominada "El Mirador", con superficie de 925.29 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 65.23 metros con calle Laguna Iberia, Sureste 27.93 metros con propiedad particular (Pueblo de Tequesquitengo) y Suroeste 58.70 metros con lote 29.Cabe señalar que la superficie acreditada del predio es de 1,000.00 metros cuadrados, sin embargo no se puede generar dicha superficie debido al trazo actual de la calle y al deslinde del resto de la manzana.----------

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

1.- Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 30 de marzo de 1959, celebrado por una parte como vendedora la empresa denominada "Terrenos y Turismo S.A.", representada por el señor William T. Pullen, y por la otra parte como compradora, [redacted] respecto del lote 30, de la primera sección especial, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados.----------

2.- Contrato de compraventa, de fecha 20 de diciembre de 1988, que celebran por una parte como [redacted] y por la otra parte como compradora [redacted] respecto del lote identificado con el número 30, de la primera sección, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados.----------

3.- Resolución judicial, de fecha 10 de noviembre del año 2008, dentro del expediente número 175/08-3, respecto de la reclamación presentada por [redacted] en contra [redacted], demandando el otorgamiento y firma de escritura, en el Juzgado Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, mediante

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

la cual se resuelve que la parte [redacted] acreditó el ejercicio de la acción ejercitada, mientras que la demandada Marina Espín Coronel, no opuso defensa ni excepción alguna, condenando a la parte demandada a la realización de todas y cada una de las gestiones necesarias que se requieran para escriturar, respecto del contrato de compraventa por el lote identificado con el número 30, de la primera sección, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados.----------

4.- Carta poder de fecha 9 de junio del año en curso, dirigida al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, suscrita [redacted] mediante la cual otorga poder amplio y suficiente para realizar todos los trámites de regularización del lote de su propiedad, a favor [redacted]----------

5.- Solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, de fecha 09 de junio de 2014, suscrita por el [redacted], en representación de [redacted] respecto del lote número 30, manzana 1, Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,000.00 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 Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 30 de marzo de 1959, celebrado por una parte como vendedora la empresa denominada "Terrenos y Turismo S.A.", representada por el señor William T. Pullen, y por la otra parte como compradora, [redacted] respecto del lote 30, de la primera sección especial, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, y quien posteriormente, transmite los derechos de propiedad, mediante contrato de compraventa, de fecha 20 de diciembre de 1988, que celebran por una parte como [redacted] y por la otra parte como [redacted] respecto del lote identificado con el número 30, de la primera sección, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, sin embargo cabe señalar que la compradora para tener más eficacia legal con el documento que le acreditaba como poseedora de buena fe del predio materia del presente, decide iniciar una reclamación judicial en contra de la vendedora, obteniendo la resolución judicial, de fecha 10 de noviembre del año 2008, dentro del expediente número 175/08-3, respecto de la reclamación presentada [redacted] en contra [redacted] Coronel, demandando el otorgamiento y firma de escritura, en el Juzgado Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, mediante la cual se resuelve que la parte actora [redacted] acreditó el ejercicio de la acción ejercitada, mientras que [redacted] no opuso defensa ni excepción alguna, condenando a la parte demandada a la realización de todas y cada una de las gestiones necesarias que se requieran para escriturar, respecto del contrato de compraventa por el lote identificado con el número 30, de la primera sección, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados. 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 artículo 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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 dia 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 serian las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------
Por otro lado, el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio del 30 de enero de 1975, celebrado entre el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, Nacional Financiera, Sociedad Anónima (actualmente Sociedad Nacional de Crédito), como Institución Fiduciaria, y los ejidos afectados por la expropiación como Fideicomisarios, protocolizado en la escritura pública número 115, de fecha 24 de marzo de 1976, ante la fe del licenciado Heriberto Román Talavera, Notario Público Número 62 de la ciudad de México, Distrito Federal, e inscrito el 11 de Agosto de 1976 en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número 46, a fojas 64, del Tomo CXL, Volumen II, Serie A, Sección Primera, oponible a terceros, estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitidos, por lo que **la regularización sólo procederá a favor de los poseedores de buena fe**. Así lo determinó el Decreto y el contrato respectivo. La tesis 354, Quinta Época, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:----------

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

En la especie, está plenamente acreditado que la solicitante es poseedora de buena fe amen de los contratos de compraventa y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en los antecedentes antes descritos, de lo cual no se ha suscrito contrato de transacción, pero sin embargo se ha transmitido dichos derechos mediante contrato de compraventa, al solicitante, quien es el último legitimado para solicitar la regularización.----------

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*

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 aun no ha sido regularizado.----------
Por lo que a criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a nombre del solicitante. En consecuencia, debe someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.---
7.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------
LOTE 30.----------
a) Superficie: 925.29 metros cuadrados.----------
b) Cuota Total: $13,291.22 (Trece mil doscientos noventa y un pesos 22/100 M.N.).----------
---

ACUERDO SR 7-08/07/14.- 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 30, de la manzana 1, Sección Primera, franja naranja, con superficie de 925.29 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $13,291.22 (Trece mil doscientos noventa y un pesos 22/100 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. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de regularización, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-
---

8.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes 7P y 8P, de la manzana 31, de la Segunda Sección, dentro del expediente número R-949.----------
8.1. DATOS GENERALES:----------
Con fecha 26 de marzo de 2014, compareció a estas oficinas [redacted] en representación [redacted] con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial de los lotes 7P y 8P, en la manzana 31, Sección Segunda, con superficie de 800.00 metros cuadrados.----------
8.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------
De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de julio de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 7P y 8P, manzana 31, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Playa Linda", con superficie de 958.65 metros cuadrados, los predios se encuentran construidos y no colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

baja, y tiene las siguientes medidas y colindancias: **Área Regularizada.-** Noreste 22.88 metros con lote 12 y 13, Sureste 24.74 metros con área excedente, Suroeste 29.30 metros con lote 9P, Noroeste 24.21 metros con calle Lago Mayor y Noroeste 16.80 metros con avenida Circunvalación. **Área Excedente.-** Noreste 6.13 metros con lote 12 y 13, Sureste 19.51 metros con Macrolote R-2, Suroeste 9.80 metros con Macrolote R-2 y Noroeste 24.74 metros con área regularizada. Cabe señalar que la superficie acreditada es de 800.00 metros cuadrados, sin embargo existe un excedente de 158.65 metros cuadrados, obteniendo así las colindancias del área total, las cuales son las siguientes.- Área total.- Noreste 29.01 metros con lote 12 y 13, Sureste 19.51 metros con Macrolote R-2, Suroeste 9.80 metros con Macrolote R-2, Suroeste 29.30 metros con lote 9P, Noroeste 24.21metros con calle Lago Mayor y Noroeste 16.80 metros con avenida Circunvalación.----------

8.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:----------

1.- Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 25 de abril de 1962, que celebraron la empresa "Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada por [redacted] Alberto B. Pullen., en su carácter de vendedor, [redacted] en su carácter de comprador, respecto de los lotes números 7P y 8P, de la Sección Segunda "Playa Linda", del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 800.00 metros cuadrados.----------

2.- Escrito de fecha 29 de julio de 1980, por medio del cual notifican a Nacional Financiera, S. A. y al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, que con esa fecha, y mediante ese escrito, [redacted] cedía los derechos de propiedad que le correspondían, respecto de los lotes 7P y 8P, de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 800.00 metros cuadrados, a favor [redacted] correspondiéndoles el cincuenta por ciento a cada una, firmando de conformidad.----------

3.- Contrato de transacción de fecha 29 de julio de 1980, celebrado entre Nacional Financiera, S. A., como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, y por la otra parte [redacted] respecto de los lotes números 7P y 8P, Sección Segunda, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 800.00 metros cuadrados.----------

4.- Recibo con número de folio 0949, de fecha 29 de julio de 1980, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a favor [redacted] por la cantidad de $180,544.00 (Ciento ochenta mil quinientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), por concepto total del avalúo del lote 7P y 8P, Segunda Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 800.00 metros cuadrados.----------

5.- Copia certificada expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha 22 de julio de 2013, mediante la cual se hace constar " AL MARGEN", el contrato de compraventa como [redacted] y otra y como comprador [redacted] "Indicación número 1.- CONT. APERT. CRED. REFAC. SECCIÓN II, A FAVOR DE BANCO DEL CENTRO, S.A. CON SELLO DE CANCELADO". "Indicación número 2.- CRED. DE HAB. O AVIO, SECCIÓN II. CON GARANTÍA HIP. Y PRENDARIA. HIPOTECADO. A FAVOR DE BANCO DEL CENTRO, S.A. CON SELLO DE CANCELADO. AVISO PREVENTIVO SEGÚN ESCRITURA

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

DE C/V #S/N 9/OCTUBRE/90.- FIRMADA EL MISMO DÍA ANTE EL NOTARIO 151, CECILIO GTZ. M. A FAVOR DE SIMÓN DOMÍNGUEZ Y OTROS. "AL CENTRO", LOTES DE TERRENOS NÚMEROS SIETE P y OCHO P DE LA SECCIÓN SEGUNDA. EN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 26,719.- OTORGADA EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS.- ANTE LA FE DEL LICENCIADO ALFONSO ROQUEÑÍ LÓPEZ NOTARIO PÚBLICO TITULAR ENCARGADO DE LA NOTARIA NÚMERO DOS DE ESTE PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO, HACE CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO [redacted] Y [redacted] REPRESENTADA POR [redacted] Y COMO COMPRADORA [redacted] DANDO FE EN CUERNAVACA, MORELOS A 3 DE ENERO DE 1983. DIRECTOR FCO. X APONTE R.----------

6.- Contrato de Promesa de Compraventa y de Promesa de Cesión de Derechos que celebran por una parte, Multibanco Mercantil de México, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca Múltiple, representada por [redacted] en su carácter de apoderado general, y por la otra [redacted] respecto de los lotes números 7P, 8P, 12 y 13, de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.----------

7.- Contrato privado de compraventa, de fecha 20 de mayo de 1998, celebrado por [redacted] en su carácter de vendedor, y por la otra [redacted] en su carácter de comprador, respecto de los lotes 7P, 8P, 12 y 13, de la segunda sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, en Jojutla, Morelos.----------

8.- Carta poder de fecha 24 de marzo de 2014, dirigida al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, suscrita por [redacted] otorgando poder amplio y bastante para que la represente en los trámites tendientes a la regularización de los lotes identificados con los números 7P, 8P, 12 y 13, de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, a favor [redacted]----------

9.- Solicitud de fecha 26 de marzo de 2014, signada por [redacted] en representación del [redacted] solicitando la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto de los lotes números 7P y 8P, manzana 31, Segunda Sección, con superficie de 800.00 metros cuadrados.----------

8.4.- DICTAMEN JURIDICO:----------

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe de la posesión en virtud del origen de la propiedad de los lotes objeto del presente dictamen, en la inteligencia de que el predio fue enajenado por la empresa "Terrenos y Turismo S.A.", conforme a los siguientes actos jurídicos: Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 25 de abril de 1962, que celebraron la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada por el señor Alberto B. Pullen., en su carácter de vendedor, [redacted] en su carácter de comprador, respecto de los lotes números 7P y 8P, de la Sección Segunda "Playa Linda", del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 800.00 metros cuadrados; cesión de derechos de fecha 29 de julio de 1980, mediante el cual [redacted] notificó a Nacional Financiera, S. A. y al Fideicomiso Lago de

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Tequesquitengo, que con esa fecha cedía los derechos de propiedad que le correspondían a [redacted] de [redacted] y [redacted] correspondiéndoles el cincuenta por ciento a cada una, firmando de conformidad; contrato de transacción de fecha 29 de julio de 1980, celebrado por Nacional Financiera, S. A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, y por la otra parte, [redacted] respecto de los lotes números 7P y 8P, Sección Segunda, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 800.00 metros cuadrados; escritura pública número 26,719, de fecha 31 de marzo de 1982, otorgada ante la fe del Notario Público número 2 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, se hizo contar la compraventa [redacted] en su calidad de [redacted] como compradora; contrato de Promesa de Compraventa y de Promesa de Cesión de Derechos celebrado entre Multibanco Mercantil de México, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca Múltiple, y por la otra parte [redacted] respecto de los lotes números 7P, 8P, 12 y 13, de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo; contrato privado de compraventa, de fecha 20 de marzo de 1998, celebrado por una parte [redacted] en su carácter de vendedora, y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto de los lotes 7P, 8P, 12 y 13, de la segunda sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, en Jojutla, Morelos. 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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

1976 en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número 46, a fojas 64, del Tomo CXL, Volumen II, Serie A, Sección Primera, oponible a terceros, estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitidos, por lo que **la regularización sólo procederá a favor de los poseedores de buena fe.** Así lo determinó el Decreto y el contrato respectivo. La tesis 354, Quinta Época, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:----------

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

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante, es poseedores de buena fe amen del contrato privado de compraventa suscrito en su favor con [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

[redacted] y la causahabiencia que deviene desde la fraccionadora "Terrenos y Turismo S.A." tal como se describe en los antecedentes descritos con anterioridad.----------
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.----------

No debemos olvidar que en el presente asunto el Fideicomiso reconoció los derechos de propiedad, tan es así que existe contrato de transacción de fecha 29 de julio de 1980, celebrado entre Nacional Financiera S. A. y [redacted] respecto de los lotes números 7P y 8P, de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 800.00 metros cuadrados.- Por lo que en este caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compra-venta privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A" u otras personas.* Así también se ajusta a la hipótesis normativa prevista por el apartado II.6 que a la letra dice: *"...II. Derecho a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en: (...) II.6. Derechos a solicitar la regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no consten en escritura pública. (...)...".* Por lo que en el presente caso, en criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente la expedición de la carta de instrucción notarial respecto de los lote 7P y 8P, de la manzana 31, de la sección segunda del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, a nombre [redacted] debiéndose someter a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------

8.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------

LOTES 7P y 8P.----------

a) Superficies: 958.65 metros cuadrados.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

b) Cuota Total: $131,851.68 (Ciento treinta y un mil ochocientos cincuenta y un pesos 68/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 8-08/07/14.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted] respecto de los lotes números 7P y 8P, de la manzana 31, Sección Segunda, franja naranja, con superficies de 958.65 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $131,851.68 (Ciento treinta y un mil ochocientos cincuenta y un pesos 68/100 M. N.), por concepto de cuota total por la expedición de la carta de instrucción notarial y excedente de superficie, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 dias hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-

---

9.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes 12 y 13, de la manzana 31, de la Segunda Sección, dentro del expediente número R-1073.----------

9.1. DATOS GENERALES:----------

Con fecha 26 de marzo de 2014, compareció a estas oficinas [redacted] en representación [redacted] con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial de los lotes 12 y 13, en la manzana 31, Sección Segunda, con superficie de 1,225.00 metros cuadrados.----------

9.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de julio de 2014, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 12 y 13, manzana 31, Segunda Sección, franja naranja, zona denominada "Playa Linda", con superficie de 1,225.00 metros cuadrados, los predios se encuentran construidos y no colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial baja y tiene las siguientes medidas y colindancias: **Lote 12.-** Noreste 25.61 metros con lote 13, Sureste 24.73 metros con Macrolote R-2, Suroeste 29.00 metros con lote 7P y 8P y Norte 24.83 metros con Avenida Circunvalación. **Lote 13.-** Noreste 24.37 metros con Macrolote R-2, Sureste 24.45 metros con Macrolote R-2, Suroeste 25.61 metros con lote 12 y Norte 25.65 metros con Avenida Circunvalación. **Área Total.-** Noreste 24.37 metros con Macrolote R-2, Sureste 49.18 metros con Macrolote R-2, Suroeste 29.00 metros con lote 7P y 8P y Norte 50.48 metros con Avenida Circunvalación. ----------

9.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:----------

1.- Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 2 de julio de 1962, que celebraron la empresa "Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada por [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Alberto B. Pullen., en su carácter de vendedor, y [redacted] en su carácter de comprador, respecto de los lotes números 12 y 13, de la Sección Segunda "Barranca Honda", del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,225.00 metros cuadrados.----------

2.- Escrito de fecha 27 de noviembre de 1981, mediante el cual notifican a Nacional Financiera S.A. y al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, que con esa fecha y mediante ese documento [redacted] cedía los derechos de propiedad que le correspondían a [redacted] respecto de los lotes identificados con los números 12 y 13 de la Segunda Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,225.00 metros cuadrados, firmando de conformidad.----------

3.- Contrato de transacción de fecha 30 de noviembre de 1981, celebrado por una parte Nacional Financiera S.A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el licenciado Julio Zamora Bátiz, Delegado Fiduciario Especial, y por la otra parte la señora Martha Virginia Zorrilla Sánchez, respecto de los lotes números 12 y 13, Sección Segunda, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,225.00 metros cuadrados.----------

4.- Recibo con número de folio 1073, de fecha 30 de noviembre de 1981, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a favor [redacted] por la cantidad de $74,275.00 (Setenta y cuatro mil doscientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago parcial del total del avalúo de los lotes 12 y 13, Segunda Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,225.00 metros cuadrados.----------

5.- 24 pagares sucesivos por mes, de fechas desde el 30 de diciembre de 1981, al 30 de noviembre de 1983, a favor del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, suscritos por la [redacted] cada uno por la cantidad de $13,740.80 (Trece mil setecientos cuarenta pesos 80/100 M.N.), por concepto de pagos parciales del adeudo del total del avalúo de los lotes 12 y 13, Segunda Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,225.00 metros cuadrados.----------

6.- Cesión de derechos, de fecha 27 de octubre de 1987, ratificada ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, y en presencia de su Director General, licenciado Felipe Sedano Reynoso, mediante la cual [redacted] con el consentimiento de su esposo [redacted] cede los derechos de propiedad que le correspondían de los lotes 12 y 13 de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,225.00 metros cuadrados a favor de Multibanco Mercantil de México, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca Múltiple, representada por el licenciado Eduardo Rivera Jiménez.----------

7.- Contrato de Promesa de Compraventa y de Promesa de Cesión de Derechos que celebran por una parte, Multibanco Mercantil de México, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca Múltiple, representada por [redacted] en su carácter de apoderado general, y por la otra parte [redacted] respecto de los lotes números 7P, 8P, 12 y 13, de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

8.- Contrato privado de compraventa, de fecha 20 de marzo de 1998, celebrado por una parte [redacted] en su carácter de vendedora, y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto de los lotes 7P, 8P, 12 y 13, de la segunda sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, en Jojutla, Morelos.----------

9.- Carta poder de fecha 24 de marzo de 2014, dirigida al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, suscrita por [redacted] otorgando poder amplio y bastante para que la represente en los trámites tendientes a la regularización de los lotes identificado con los números 7P, 8P, 12 y 13, de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, a favor [redacted]----------

10.- Solicitud de fecha 26 de Marzo de 2014, signada por [redacted] en representación [redacted] solicitando la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto de los lotes números 12 y 13, manzana 31, Segunda Sección, con superficie de 1,225.00 metros cuadrados.----------

9.4.- DICTAMEN JURIDICO:----------

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe de la posesión en virtud del origen de la propiedad de los lotes objeto del presente dictamen, en la inteligencia de que el predio fue enajenado por la empresa "Terrenos y Turismo S.A.", tal y como se desprende de la Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 2 de julio de 1962, que celebraron la empresa "Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada por el señor Alberto B. Pullen., en su carácter de vendedor, y [redacted] en su carácter de comprador, respecto de los lotes números 12 y 13, de la Sección Segunda "Barranca Honda", del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,225.00 metros cuadrados, así como del escrito de fecha 27 de noviembre de 1981, mediante el cual notifican a Nacional Financiera S.A. y al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, que con esa fecha y mediante ese documento [redacted] cedía los derechos de propiedad que le correspondían [redacted] respecto de los lotes identificados con los números 12 y 13 de la Segunda Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,225.00 metros cuadrados, firmando de conformidad, así como el contrato de transacción de fecha 30 de noviembre de 1981, celebrado por una parte Nacional Financiera S.A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el licenciado Julio Zamora Bátiz, Delegado Fiduciario Especial, y por la otra parte [redacted] respecto de los lotes números 12 y 13, Sección Segunda, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,225.00 metros cuadrados, quien finalmente cede sus derechos correspondientes de propiedad de los lotes 12 y 13 de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, a favor de Multibanco Mercantil de México, Sociedad Nacional de Crédito, el cual mediante contrato de promesa de compraventa, vende [redacted] y este último de igual manera vende los inmuebles materia de la presente, al señor [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

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

de poseer. De ahí que los poseedores de buena fe son aquellos que, conforme a la doctrina, las leyes y la interpretación del Poder Judicial de la Federación, entran en posesión de un bien en virtud de un título suficiente para poseer. Es la posesión de buena fe la que consideró el Ejecutivo Federal al promulgar el Decreto del 20 de enero de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mismo mes y año.----------

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

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

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 poseedores de buena fe amen del contrato privado de compraventa suscrito en su favor con [redacted] y la causahabiencia que deviene desde la fraccionadora "Terrenos y Turismo S.A." tal como se describe en los antecedentes descritos con anterioridad.----------

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.----------

No debemos olvidar que en el presente asunto el Fideicomiso reconoció los derechos de propiedad, tan es así que existe contrato de transacción de fecha 29 de julio de 1980, celebrado entre Nacional Financiera S. A. y [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

respecto de los lotes números 12 y 13, de la Segunda Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,225.00 metros cuadrados.----------
Por lo que en este caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compra-venta privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A" u otras personas.* Así también se ajusta a la hipótesis normativa prevista por el apartado II.6 que a la letra dice: *"...II. Derecho a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en: (...) II.6. Derechos a solicitar la regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no consten en escritura pública. (...)...".* Por lo que en el presente caso, en criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente la expedición de la carta de instrucción notarial respecto de los lote 12 y 13, de la manzana 31, de la sección segunda del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, a nombre [redacted] debiéndose someter a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------

9.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------

LOTES 12 y 13.----------

a) Superficies: 1,225.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $14,980.31 (Catorce mil novecientos ochenta pesos 31/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 9-08/07/14.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted] respecto de los lotes números 12 y 13, de la manzana 31, Sección Segunda, franja naranja, con superficies de 1,225.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $14,980.31 (Catorce mil novecientos ochenta pesos 31/100 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, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------

---

10.- Informe de las solicitudes presentadas, de conformidad con el acuerdo número SR 3-04/03/14, mediante el cual se autorizó reexpedir las cartas de instrucción notarial sin necesidad de ser aprobadas por el subcomité de regularización, únicamente en los casos en que no existiera traslación de dominio o de propiedad.----------

10.1.- DATOS GENERALES.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

A partir de la fecha del acuerdo número SR 3-04/03/14, se han presentado 4 solicitudes, mismas que se describen a continuación:----------
PRIMERA.- [redacted] reexpedición de carta de instrucción notarial, respecto del lote número 19, manzana 35, Tercera Sección, superficie de 1,791.90 metros cuadrados, expediente R-1219, fecha 26 de marzo de 2014.----------
SEGUNDA.- [redacted] reexpedición de carta de instrucción notarial, respecto del los lotes 22 y 35, manzana 15, Segunda Sección, superficie de 306.00 y 275.83 metros cuadrados, expediente VT-42/05, fecha 22 de mayo de 2014.----------
TERCERA.- [redacted], reexpedición de carta de instrucción notarial, lote 39, manzana 20, Segunda Sección, superficie de 495.09 metros cuadrados, expediente R-1292, fecha 23 de junio de 2014.----------
CUARTA.- [redacted] lote 40, manzana 20, Segunda Sección, superficie de 505.33 metros cuadrados, expediente VT 078/11, fecha 23 de junio de 2014.----------
Cabe señalar que de las cuatro solicitudes presentadas, sólo una no fue cubierta la cuota de reexpedición de carta de instrucción notarial, toda vez que expiró el plazo de 5 días posteriores a su notificación.----------
---

ACUERDO SR 10-08/07/14: Este Subcomité de Regularización se da por enterado del informe de solicitudes presentadas conforme lo autorizado por este órgano colegiado en el acuerdo número SR 3-04/03/14, mediante el cual se autorizó reexpedir las cartas de instrucción notarial sin necesidad de ser aprobadas por el Subcomité de Regularización, únicamente en los casos en que no existiera traslación de dominio o de propiedad.----------
11.- Asuntos generales. **No existen asuntos generales que tratar.**----------
---

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

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

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

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

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

NUEVA VISIÓN
www.lagotequesquitengo.morelos.gob.mx
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

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

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

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

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

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

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL ACTA DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO CELEBRADA EL DÍA OCHO DE JULIO DEL DOS MIL CATORCE.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com