ACTA DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA CUATRO DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE.----------

En la ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las nueve horas del día cuatro de agostode dos mil quince, en las instalaciones que ocupa el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, sito en avenida Rufino Tamayo número cuarenta y seis, colonia Acapantzingo de esta ciudad, se reunieron los señores Jerónimo Bernal Soliveras, en su carácter de Director General; licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, en su carácter de Coordinador Ejecutivo y de Asuntos Jurídicos; Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico de la Dirección Técnica y Planeación; Claudia Ivette Bautista Hernández, en su carácter de Subdirectora de Consultoría, adscrita a la Dirección General de Consultoría en Asuntos Administrativos de la Consejería Jurídica; contador público Ignacio Inocencio Col Gómez, Director de Administración y Contabilidad, contador público Esaú Beltrán Medina, Comisario Público, 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, 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 regularización y expedición de carta de instrucción notarial, de [redacted], respecto del lote 62, de la manzana 13, de la Cuarta Sección, con superficie de 346.28 metros cuadrados, zona "La Bota", dentro del expediente número TR-25.----------
4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 23, en la manzana 33, de la Tercera Sección, con superficie de 200.00 metros cuadrados, zona "Lomas Tropicales", dentro del expediente número R-1282.----------
5.- Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 103, de la manzana 19, de la Cuarta Sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados, zona "El Tecolote", dentro del expediente número R-1363.----------
6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 3, de la manzana 33, de la Tercera Sección, con superficie de 378.00 metros cuadrados, zona "Lomas Tropicales", dentro del expediente número R-1282.----------
7.- Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes213, 214, 215, 217 y 219, de la manzana 18, de la Primera Sección, con superficie de 5,500.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-451.----------
8.- Asuntos Generales.----------
9.- Clausura de la sesión.----------

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

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

A continuación se procede a efectuar el pase de lista de los asistentes, comprobándose que existe quórum legal para llevar a cabo la presente sesión. Asimismo se da cuenta que mediante oficio número FILATEQ/CEyAJ/0161/2015, de fecha 24 de julio del año en curso, fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.----------

ACUERDO SR 1-04/08/15.- Este Subcomité de Regularización, aprueba la declaración y existencia del quórum legal necesario para sesionar.----------

---

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

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

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

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

3.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto del lote 62, de la manzana 13, de la Cuarta Sección, con superficie de 346.28 metros cuadrados, zona "La Bota", dentro del expediente número TR-25.----------

4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 23, en la manzana 33, de la Tercera Sección, con superficie de 200.00 metros cuadrados, zona "Lomas Tropicales", dentro del expediente número R-1282.----------

5.- Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 103, de la manzana 19, de la Cuarta Sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados, zona "El Tecolote", dentro del expediente número R-1363.----------

6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 3, de la manzana 33, de la Tercera Sección, con superficie de 378.00 metros cuadrados, zona "Lomas Tropicales", dentro del expediente número R-1282.----------

7.- Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes213, 214, 215, 217 y 219, de la manzana 18, de la Primera Sección, con superficie de 5,500.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-451.----------

8.- Asuntos Generales.----------

9.- Clausura de la sesión.----------

ACUERDO SR 2-04/08/15.- Este Subcomité de Regularización, aprueba por unanimidad de votos, el orden del día propuesto para la presente sesión.----------

---

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

3.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] **respecto del lote 62, de la**

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

manzana 13, de la Cuarta Sección, con superficie de 346.28 metros cuadrados, zona "La Bota", dentro del expediente número TR-25.----------

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

Con fecha 29 de mayo de 2015, compareció a estas oficinas [redacted], representando [redacted] con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial del lote62, en la manzana 13, Sección Cuarta, con superficie de 346.28 metros cuadrados.----------

3.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de julio de 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico y Planeación, del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 62, manzana 13,Cuarta Sección, franja azul, zona denominada "La Bota", con superficie de 346.28 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial baja, residencial jardín (AADU H 0.5),y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 14.19 metros con Lago, Sureste28.21 metros con lote 63, Suroeste10.49 metros con calle cerrada La Bota y Noroeste 29.38metros con lote 61.----------

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

1.- Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha veinticinco de abril de 1963, celebrado entre la compañía "Terrenos y Turismo S.A.", representada por el señor Alberto B. Pullen en su carácter de vendedor y por la otra parte con el carácter de comprador [redacted], respecto del lote número 62, de la Sección Cuarta Nueva La Bota, de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 285.00 metros cuadrados.----------

2.- Aviso de Translación de Dominio, de fecha 3 de febrero de 1989, con número de folio 17992, expedido por la oficina recaudadora de rentas, del Municipio de Jojutla, Morelos, mediante el cual se hace constar el traslado de dominio entre la empresa denominada "Terrenos y Turismo" S.A., [redacted], respecto del lote identificado con el número 62, de la Cuarta Sección Nueva La Bota, de los terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 285.00 metros cuadrados.----------

3.- Contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 15 de diciembre de 1990, que celebran por una parte [redacted], en su carácter de promitente vendedor y por [redacted] con el carácter de promitente compradora, respecto del lote identificado con el número 62, de la Cuarta Sección Nueva La Bota, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 373.00 metros cuadrados.----------

4.- Carta poder, de fecha 29 de mayo del 2015, suscrita por [redacted], mediante la cual otorga poder amplio y suficiente [redacted] para que a su nombre y representación realice todos los trámites tendientes a la regularización del lote número 62, de la Cuarta Sección, ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.----------

5.- Solicitud de regularización, de fecha 29 de mayo del presente año, suscrita por [redacted] en representación [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

respecto del lote número 62, de la Cuarta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 285.00 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 posesión de buena fe y el origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha veinticinco de abril de 1963, celebrado entre la compañía "Terrenos y Turismo S.A.", representada por el señor Alberto B. Pullen en su carácter de vendedor y por la otra parte con el carácter de comprador [redacted] respecto del lote número 62, de la Sección Cuarta Nueva La Bota, de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 285.00 metros cuadrados, y quien posteriormente transmitió los derechos de propiedad a favor de la solicitante, mediante el contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 15 de diciembre de 1990, que celebraron [redacted] y por la otra parte [redacted] respecto del lote descrito anteriormente. Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----------

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

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 del contrato de compraventa que celebran de una parte como vendedor [redacted] y por la otra parte como comprador [redacted] de fecha 15 de diciembre de 1990, respecto del lote descrito ya referido y la causa habiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como se describe 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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 registro186973, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Mayo de 2002, página 1201, señala:----------

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

En criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, la regularización, puede celebrarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 62, de la Cuarta Sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, [redacted] quien lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la regularización del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar la regularización y emitirse la carta de instrucción notarial a favor de la solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor el solicitante y, en consecuencia, se extinga del patrimonio fiduciario dicho bien raíz.----------

Por lo tanto, en el presente caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 2.1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compraventa privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A."" u otras personas...". y II. Derechos a regularizar generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:... 2.2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no consten en escritura pública.*----------

En las relatadas condiciones, en criterio de esta Coordinación Ejecutiva y Asuntos Jurídicos, es procedente la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a nombre de la solicitante. Por ende, deberá someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.----------

3.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------

LOTE 62.----------

a) Superficie: 346.28metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $94,563.28(Noventa y cuatro mil quinientos sesenta y tres pesos28/100 M.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

N.).----------

ACUERDO SR 3-04/08/15.- 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 62, de la manzana 13, Sección Cuarta, franja azul, con superficie de 346.28metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $94,563.28 (Noventa y cuatro mil quinientos sesenta y tres pesos 28/100 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 el predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-

---

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

4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 23, en la manzana 33, de la Tercera Sección, con superficie de 200.00 metros cuadrados, zona "Lomas Tropicales", dentro del expediente número R-1282.----------

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

Con fecha 2 de junio de 2015, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote23, en la manzana 33, Sección Tercera, con superficie de 200.00metros cuadrados.----------

4.2.-DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de julio del 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico y Planeación del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 23, manzana 33, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de200.00, 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 (AADU H1.5), y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 24.75metros con lote 22, Sureste1.07 metros con lote 40,Sureste 7.00 metros con lote 39, Suroeste24.83 metros con lote 24y Noroeste8.07 metros con retorno Montañas Rocallosas.----------

---

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

1.- Escritura pública número 783, de fecha 26 de septiembre de 1957, pasada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda, Notario Público por Receptoría del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar la compraventa que realizó la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada en ese acto por los señores Alberto B. Pullen y el licenciado Antonio Estopier Jaúregui, en su carácter de vendedora, y la

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada, también, por los señores Alberto B. Pullen y el licenciado Antonio Estopier Jaúregui, respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se encuentra el predio materia del presente dictamen), e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el número 119/122, a fojas 195/199, Tomo XXX, Volumen II, Sección 1ª, Serie A, de fecha 19 de octubre de 1957.----------

2.- Escritura pública número 10,081 de fecha 20 de agosto de 1963, pasada ante la fe del licenciado Ignacio García López, Notario Público Número 1 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar la comparecencia de los señores Norberto López Avelar, Gobernador Constitucional del Estado de Morelos, en su calidad de Presidente de la Comisión de Planificación y Zonificación y el arquitecto Andrés Gómez Jiménez, en su carácter de Secretario de la misma, y por otra parte los señores licenciados Iñigo Laviada Arrigunaga y Julio Ortega Cantero, en representación de la compañía mercantil Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, para formalizar la fusión de 4 predios propiedad de la citada compañía, y conformar el fraccionamiento "Lomas Tropicales", ubicado en Tequesquitengo, Morelos, con una superficie de 256,649.00 metros cuadrados, dividida en Tres Secciones, con una superficie total de 66,710 metros cuadrados, la primera y la segunda tienen una superficie de 141,909.00 metros cuadrados. La Sección Primera está formada por las manzanas A con 21 lotes, manzana B con 53 lotes y manzana C con 10 lotes; la Sección Segunda está formada por las manzanas D con 29 lotes, manzana E con 35 lotes, manzana F con 39 lotes, manzana G con 38 lotes, manzana H con 14 lotes, manzana I con10 lotes, manzana J con 71 lotes y manzana K con 58 lotes.---

3.- Escritura pública número 109,609 de fecha 14 de enero de 1975, pasada ante la fe del licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario Público Número 122 del Distrito Federal, actuando en el protocolo de la Notaría número 31 de esa misma ciudad, en la que se hizo constar los poderes que otorgó Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Iñigo Laviada Arrigunaga, a favor del doctor Gerhart E. Reuss, para actos de administración y aún de dominio.----------

4.- Contrato de transacción de fecha 04 de julio de 1986, celebrado entre Naciona. Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial y la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada por su apoderado legal doctor Gerhart E. Reuss, respecto de los lotes: Lotes 1 al 13, manzana A. Lotes 4, 9, 10, 12, 14-16, 24, 25, 37-39, 40, 42, 43, 46 y 48, manzana B. Lotes 1, 3 y 6, manzana C. Lotes 1, 4, 13, 23, 25-27, manzana D. Lotes 1, 5, 6-11, manzana E. Lotes 2, 3, 37 y 38, manzana F. Lotes 3,4, 6-12, 21-30, manzana G. Lotes 1, 3-13, manzana H. Lote 66 manzana J. Lote 38, manzana K. Lotes 1-3 y 5 manzana I. Los anteriores predios arrojan una superficie de 55,824.68 metros cuadrados.----------

5.- Recibo de pago número 1282, de fecha 04 de julio de 1986, por concepto de pago de regularización a este Fideicomiso, pues la cuota de regularización se cubriría en especie a través de la entrega de una superficie de 55,325.46 metros cuadrados. Es importante señalar que ese pago nunca se efectúo, en virtud de que la superficie dada en pago pertenecía al Fideicomiso, por habérsela cedido [redacted] a través del contrato de transacción de fecha 10 de febrero de 1983, en el cual le regularizan una

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

superficie de 30,000.00 metros cuadrados, dando en pago una superficie de 36,000.00 metros cuadrados.----------

6.- Cesión de derechos de fecha 14 de diciembre de 1986, en donde el doctor Gerhart E. Reuss, apoderado legal de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, cede los derechos a favor [redacted] respecto de los predios señalados en el punto anterior. Esta cesión de derechos fue ratificada ante este Fideicomiso ese mismo día por el doctor Gerhart E. Reuss, en representación de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, quien acreditó su personalidad en términos de la escritura pública número 109,609 expedida por el licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario Público 122, ahora 31 de donde es titular el licenciado Mario Monroy Estrada con residencia en el Distrito Federal.----------

7.- Escritura pública número 113,107 de fecha 20 de enero de 2000, pasada ante la fe del Notario Público número 2 de la Primera Demarcación del Estado de Morelos, licenciado José Antonio Acosta Pérez, actuando en sustitución del licenciado Hugo Salgado Castañeda, la cual contiene el poder general limitado que otorga [redacted], respecto de los lotes citados.----------

8.- Acuerdo número 7-30/08/00 de fecha 30 de agosto de 2000, emitido por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en el que se autoriza la regularización y emisión de carta de instrucción notarial, respecto de los predios multicitados.----------

9.- Recibo con número de folio 287 de fecha 28 de octubre de 2004, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted], representado por [redacted], por la cantidad de $318,059.35 (Trescientos dieciocho mil cincuenta y nueve pesos 35/100 M. N.) que ampara el pago por concepto de carta de instrucción respecto de los predios identificados como lotes que integran las manzanas 32, 33, 31, 30, 27, 28, 22 y 21 de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Tropicales".----------

10.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/46/2004 de fecha 10 de noviembre de 2004, expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se instruye al Notario Público número 02 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, haga constar en escritura pública la regularización de los lotes que integran las manzanas 32, 33, 31, 30, 27, 28, 23, 22 y 21 de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Tropicales", a favor [redacted], representado por [redacted] ----------

11.- Contrato de cesión de derechos de fecha 14 de mayo de 2011, celebrado por el [redacted] representado por [redacted], como cedente y [redacted] como cesionaria, respecto del lote número 23, Tercera Sección, manzana 30, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 200.00 metros cuadrados.----------

12.- Solicitud de fecha 03 de Julio de 2013, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 23, manzana 30, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 200.00 metros cuadrados.----------

13.- Acuerdo número SR-5-20/08/13, emitido por el Subcomité de Regularización, de fecha

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

20 de Agosto de 2013, mediante el cual por unanimidad de votos aprueban la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial y permuta, a favor [redacted] respecto del lote número 23, manzana 30, por el lote 23, manzana 33, ambos en la Sección Tercera, franja naranja, con superficies de 200.00 metros cuadrados.----------

14.- Recibo número 1883 de fecha 28 de agosto de 2013, por la cantidad de $1,841.40 (Un mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 M.N.), expedido 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 23, manzana 33, Sección Tercera, franja naranja, con superficies de 200.00 metros cuadrados.--

15.-Contrato de permuta, de fecha 24 de octubre de 2013, celebrado por una parte Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representado por su Director General José Francisco Trauwitz Echeguren y por la otra parte [redacted] respecto del lote número 23, manzana 30, por el lote 23, manzana 33, ambos de la Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 200.00 metros cuadrados.----------

16.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/042/2013 de fecha 24 de octubre de 2013, expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se instruye al Notario Público número 01 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con el propósito de hacer constar en escritura pública la regularización y extinción parcial de Fideicomiso del lote número 23, manzana 33, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 200.00 metros cuadrados, a favor de [redacted] ----------

17.-Contrato de compraventa, de fecha 1 de junio de 2015, celebrado de una parte como [redacted] y por la otra parte como [redacted], respecto del lote número 23, manzana 33, Tercera Sección, con superficie de 200.00 metros cuadrados.----------

18.- Solicitud de fecha 02 de junio de 2015, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 23, manzana 33, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 200.00 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior, y una vez analizadas las documentales antes señaladas, en primer término se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la escritura pública número 783, de fecha 26 de septiembre de 1957, pasada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda, Notario Público por Receptoría del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que se hizo constar la compraventa celebrada entre la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se encuentra el predio materia del presente dictamen), quien cedió sus derechos el día 14 de diciembre de 1986, a través del doctor Gerhart E. Reuss, apoderado legal de dicha compañía, [redacted] y este último, cede los

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

derechos sobre dicho inmueble a favor de [redacted] por virtud del contrato de cesión de derechos de fecha 14 de mayo del 2011, y es esta última quien finalmente transmite esos derechos de propiedad a la solicitante, en fecha primero de junio del año en curso, mediante contrato de compraventa. Es decir, se advierte que existe titulo suficiente que acredita a la solicitante como poseedor de buena fe.----------

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

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de compraventa que celebran de una parte como [redacted] y por la otra parte como [redacted] de fecha 1 de junio de 2015, respecto del lote de terreno número 23, en la Sección Tercera, del Lago de Tequesquitengo, con superficie de 200.00 metros cuadrados, y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre los que los interesados se propusieron contratar. La tesis I.9o.C.83 C, con número de registro186973, 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**

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

de los contratantes sobre las obligaciones que es su voluntad pactar; entonces, si el rubro de una cláusula es contrario al texto de la misma, debe estarse a lo expresado literalmente en el texto de ésta, por contener expresamente lo que las partes quisieron convenir. PRECEDENTES. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 5279/2001. José Luis Rodríguez Reséndiz. 28 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzáles. Secretaria: Margarita Bertha Velasco Rodríguez.----------

En criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, la reexpedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 23 en la manzana 33, de la tercera sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, quién lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la reexpedición de carta de instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal reexpedición de carta de instrucción notarial a favor del solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor y, en consecuencia, se extinga del patrimonio fiduciario dicho bien raíz, además que no se debe olvidar que este inmueble fue regularizado desde el año de 1986. Es decir ya habían sido reconocidos los derechos de propiedad y la causa habiencia de la fraccionadora de origen.--

Por lo tanto, en el presente caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 2.1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compraventa privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A."" u otras personas...". y II. Derechos a regularizar generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:... 2.2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no consten en escritura pública.*----------

Por ende, deberá someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.-------

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

LOTE 23.----------

a) Superficie: 200.00metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $2,048.40 (Dos mil cuarenta y ocho pesos 40/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 4-04/08/15.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted], respecto del lote número 23, de la manzana 33, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 200.00metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de la cantidad de $2,048.40 (Dos mil cuarenta y ocho pesos 40/100 M.N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo,

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

---

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

5.- Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 103, de la manzana 19, de la Cuarta Sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados, zona "El Tecolote", dentro del expediente número R-1363.----------

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

Con fecha 16 de junio de 2015, compareció a estas oficinas [redacted], con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial del lote103, de la manzana 19, de la Cuarta Sección, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de julio de 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico y Planeación del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 103, de la manzana 19, de la Cuarta Sección, franja naranja zona denominada "El Tecolote", con superficie de 500.00metros 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, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto (AADU H1.5)y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 24.07 metros con calle Lago Eyre, Sur22.03 metros con lote 104, Noroeste 13.68 metros con lote 109, Noreste 6.99 metros con lote 108 y Noroeste 23.72 metros con lote 102.----------

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

1.- Escritura Pública número 7,320, de fecha 16 de diciembre de 1957, pasada ante la fe del Notario Público número 127 del Distrito Federal, licenciado Luis Farías Angulo, quien hizo constar el contrato de compraventa, celebrado por una parte la empresa "Terrenos y Turismo" S.A., representada por los señores William T. Pullen y licenciado Antonio Estopier Jauregui, y por la otra parte como [redacted], respecto del lote identificado con el número 103, en la Sección Cuarta, Fracción La Joya, del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

2.- Escritura Pública número 11,277, de fecha 28 de abril de 1970, pasada ante la fe del Notario Público número 3 de la Ciudad de Cuernavaca, [redacted] quien hizo constar la compraventa entre [redacted] en su carácter de [redacted] respecto del lote 103, ubicado en la sección cuarta, fracción La Joya, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.----------

3.- Escritura Pública número 17,690, de fecha 14 de mayo de 1975, pasada ante la fe del Notario Público número 3 de la Ciudad de Cuernavaca, [redacted]a, quien hizo constar la adjudicación de los bienes de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted]

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

[redacted] y en la cual se menciona la designación de albacea a [redacted] ----------

4.- Contrato de Transacción, de fecha 12 de febrero de 1990, celebrado por una parte Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el Licenciado Carlos Díaz Corona, apoderado legal, y fiduciario especial y por la otra parte [redacted] y albacea de la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] respecto del lote 103, de la Cuarta Sección, de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

5.-Recibo número 1363, de fecha 13 de febrero de 1990, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, por la cantidad de $800,000.00 (ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago único del valor del avalúo respecto del lote número 103, Cuarta Sección de los terrenos que rodean el Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

6.- Convenio Privado de cesión de derechos a título gratuito, de fecha 08 de marzo de 1990, formalizado y ratificado en las oficinas del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, ante la presencia de su Director General y Delegado Fiduciario, licenciado Carlos Díaz Corona, por una parte en su carácter de [redacted] y por la otra parte como [redacted] respecto del lote 103, de la Cuarta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

7.- Recibo número 013, de fecha 8 de marzo de 1990, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, por la cantidad de $75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago de cesión de derechos, respecto del lote número 103, Cuarta Sección de los terrenos que rodean el Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

8.- Carta de Instrucción número FILATEQ/DJ/046/90, de fecha 8 de marzo de 1990, dirigida al licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público número 2 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con el propósito de otorgar la escritura pública de transmisión de propiedad y liberación parcial de fideicomiso a favor [redacted] respecto del lote 103, Cuarta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

9.- Contrato de cesión de derechos, de fecha 21 de mayo de 2015, que celebran por una parte [redacted] en su carácter de cedente y por la otra parte [redacted] con el carácter de cesionaria, respecto del lote identificado con el número 103, de la Cuarta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

10.- Solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, de fecha 16 de junio del presente año, suscrita por [redacted] respecto del lote número 103, de la Cuarta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la posesión de buena fe y el origen de la propiedad del lote

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la escritura pública número 7,320, de fecha 16 de diciembre de 1957, pasada ante la fe del Notario Público número 127 del Distrito Federal, licenciado Luis Farías Angulo, quien hizo constar el contrato de compraventa, celebrado por una parte la empresa "Terrenos y Turismo" S.A., representada por los señores William T. Pullen y licenciado Antonio Estopier Jauregui, y por la otra parte como [redacted] respecto del lote identificado con el número 103, en la Sección Cuarta, Fracción La Joya, del fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 500.00 metros cuadrados, quien posteriormente transmitió sus derechos de propiedad mediante la escritura pública número 11,277, de fecha 28 de abril de 1970, pasada ante la fe del Notario Público número 3 de la Ciudad de Cuernavaca, licenciado Mario Rosales Piña, quien hizo constar la compraventa [redacted] en su carácter de [redacted] como comprador, respecto del lote antes referido, quien falleció y como consecuencia se aperturó su sucesión intestamentaria, nombrando como albacea a su esposa, siendo ésta quien acudió al Fideicomiso a regularizar el predio multicitado, mediante contrato de transacción, de fecha 12 de febrero de 1990, celebrado por una parte Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el Licenciado Carlos Díaz Corona, apoderado legal, y fiduciario especial y por la otra parte [redacted] y [redacted] la sucesión intestamentaria a bienes [redacted] respecto del lote 103, de la Cuarta Sección, de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con superficie de 500.00 metros cuadrados, quien posteriormente celebró convenio privado de cesión de derechos a título gratuito, de fecha 08 de marzo de 1990, formalizado y ratificado en las oficinas del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, ante la presencia de su Director General y Delegado Fiduciario, licenciado Carlos Diaz Corona, por una parte en su carácter de cedente [redacted] y por la otra parte como [redacted] respecto del mismo lote y es éste último quien finalmente cede sus derechos a favor de la solicitante por virtud del contrato de cesión de derechos de fecha 21 de mayo 2015. 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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

regla que dice: *"nadie prescribe contra su título"*. Lo anterior se confirma con lo dispuesto por el artículo 826 de nuestro Código Civil, piedra angular del régimen de la prescripción adquisitiva, el cual contiene una regla que no admite diversidad de interpretaciones: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción". PRECEDENTES. Amparo civil directo 8150/41.-Belmont Javier.-13 de marzo de 1944.-Unanimidad de cinco votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----------

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de cesión de derechos que celebran de una parte como cedente [redacted], y por la otra parte como [redacted] de fecha 21 de mayo de 2015, respecto del lote descrito anteriormente y la causa habiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como se describe 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 registro186973, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Mayo de 2002, página 1201, señala:----------

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

En criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, la expedición de carta de instrucción notarial, puede celebrarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 103, de la cuarta sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, [redacted] quien lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la expedición de carta de instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar la solicitud y emitirse la carta de instrucción notarial a favor del solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor el solicitante y, en consecuencia, se extinga del patrimonio fiduciario dicho bien raíz.----------

Por lo tanto, en el presente caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos*

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 2.1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A." u otras personas física o moral, escriturados e inscritos en el Registro Público de la propiedad y II. Derechos a regularizar generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:... 2.2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no consten en escritura pública.----------

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

5.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----------

LOTE 103.----------

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

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

---

ACUERDO SR 5-04/08/15.- 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 número 103, de la manzana 19, Sección Cuarta, franja naranja, con superficie de 500.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $8,851.56 (Ocho mil ochocientos cincuenta y un pesos 40/100 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.----------

---

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

6.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 3, de la manzana 23, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282.----------

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

Con fecha 26 de junio de 2015, compareció a estas oficinas [redacted], con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 3, en la manzana 23, Sección Tercera, con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

6.2.-DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de julio del 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico y Planeación del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 3, manzana 23, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

de378.00, 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, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto (AADU H1.5), y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 13.57metros con zona verde, Sureste29.47 metros con lote 2, Suroeste11.01 metros con Avenida Monte Everest, y Noroeste33.26 metros con lote 4.----------

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

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

2.- Escritura pública número 10,081 de fecha 20 de agosto de 1963, pasada ante la fe del licenciado Ignacio García López, Notario Público Número 1 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar la comparecencia de los señores Norberto López Avelar, Gobernador Constitucional del Estado de Morelos, en su calidad de Presidente de la Comisión de Planificación y Zonificación y el arquitecto Andrés Gómez Jiménez, en su carácter de Secretario de la misma, y por otra parte los señores licenciados Iñigo Laviada Arrigunaga y Julio Ortega Cantero, en representación de la compañía mercantil Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, para formalizar la fusión de 4 predios propiedad de la citada compañía, y conformar el fraccionamiento "Lomas Tropicales", ubicado en Tequesquitengo, Morelos, con una superficie de 256,649.00 metros cuadrados, dividida en Tres Secciones, con una superficie total de 66,710 metros cuadrados, la primera y la segunda tienen una superficie de 141,909.00 metros cuadrados. La Sección Primera está formada por las manzanas A con 21 lotes, manzana B con 53 lotes y manzana C con 10 lotes; la Sección Segunda está formada por las manzanas D con 29 lotes, manzana E con 35 lotes, manzana F con 39 lotes, manzana G con 38 lotes, manzana H con 14 lotes, manzana I con10 lotes, manzana J con 71 lotes y manzana K con 58 lotes.---

3.- Escritura pública número 109,609 de fecha 14 de enero de 1975, pasada ante la fe del licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario Público Número 122 del Distrito Federal, actuando en el protocolo de la Notaría número 31 de esa misma ciudad, en la que se hizo constar los poderes que otorgó Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Iñigo Laviada Arrigunaga, a favor del doctor Gerhart E. Reuss, para actos de administración y aún de dominio.----------

4.- Contrato de transacción de fecha 04 de julio de 1986, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial y la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Anónima, representada por su apoderado legal doctor Gerhart E. Reuss, respecto de los lotes: Lotes 1 al 13, manzana A. Lotes 4, 9, 10, 12, 14-16, 24, 25, 37-39, 40, 42, 43, 46 y 48, manzana B. Lotes 1, 3 y 6, manzana C. Lotes 1, 4, 13, 23, 25-27, manzana D. Lotes 1, 5, 6-11, manzana E. Lotes 2, 3, 37 y 38, manzana F. Lotes 3,4, 6-12, 21-30, manzana G. Lotes 1, 3-13, manzana H. Lote 66 manzana J. Lote 38, manzana K. Lotes 1-3 y 5 manzana I. Los anteriores predios arrojan una superficie de 55,824.68 metros cuadrados.----------

5.- Recibo de pago número 1282, de fecha 04 de julio de 1986, por concepto de pago de regularización a este Fideicomiso, pues la cuota de regularización se cubriría en especie a través de la entrega de una superficie de 55,325.46 metros cuadrados. Es importante señalar que ese pago nunca se efectúo, en virtud de que la superficie dada en pago pertenecía al Fideicomiso, por habérsela cedido [redacted] a través del contrato de transacción de fecha 10 de febrero de 1983, en el cual le regularizan una superficie de 30,000.00 metros cuadrados, dando en pago una superficie de 36,000.00 metros cuadrados.----------

6.- Cesión de derechos de fecha 14 de diciembre de 1986, en donde el doctor Gerhart E. Reuss, apoderado legal de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, cede los derechos a favor [redacted] respecto de los predios señalados en el punto anterior. Esta cesión de derechos fue ratificada ante este Fideicomiso ese mismo día por el doctor Gerhart E. Reuss, en representación de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, quien acreditó su personalidad en términos de la escritura pública número 109,609 expedida por el licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario Público 122, ahora 31 de donde es titular el licenciado Mario Monroy Estrada con residencia en el Distrito Federal.----------

7.- Escritura pública número 113,107 de fecha 20 de enero de 2000, pasada ante la fe del Notario Público número 2 de la Primera Demarcación del Estado de Morelos, licenciado José Antonio Acosta Pérez, actuando en sustitución del licenciado Hugo Salgado Castañeda, la cual contiene el poder general limitado que otorga [redacted], respecto de los lotes citados.----------

8.- Acuerdo número 7-30/08/00 de fecha 30 de agosto de 2000, emitido por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en el que se autoriza la regularización y emisión de carta de instrucción notarial, respecto de los predios multicitados.----------

9.- Recibo con número de folio 287 de fecha 28 de octubre de 2004, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted] representado por [redacted] por la cantidad de $318,059.35 (Trescientos dieciocho mil cincuenta y nueve pesos 35/100 M. N.) que ampara el pago por concepto de carta de instrucción respecto de los predios identificados como lotes que integran las manzanas 32, 33, 31, 30, 27, 28, 22 y 21 de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Tropicales".----------

10.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/46/2004 de fecha 10 de noviembre de 2004, expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se instruye al Notario Público número 02 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, haga constar en escritura pública la regularización de los lotes que integran las manzanas 32, 33, 31, 30, 27, 28, 23, 22 y 21 de la Tercera sección, zona denominada

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

"Lomas Tropicales", a favor [redacted] representado por [redacted]----------

11.- Contrato de cesión de derechos de fecha 24 de Octubre de 2013, celebrado [redacted] representado por [redacted] como cedente y [redacted] como cesionaria, respecto del lote número 3, Tercera Sección, manzana 23, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

12.- Solicitud de fecha 24 de Octubre de 2013, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 3, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

13.- Acuerdo número SR 3-04/12/13 de fecha 04 de Diciembre de 2013, emitido por el Subcomité de Regularización, mediante el cual aprueban la reexpedición de carta de instrucción notarial, a favor de [redacted], respecto del lote 3, manzana 23, Tercera Sección, con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

14.- Solicitud de fecha 24 de Noviembre de 2014, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 3, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

15.- Acuerdo número SR 3-04/03/14 de fecha 04 de Marzo de 2014, emitido por el Subcomité de Regularización, mediante el cual aprueban la reexpedición de carta de instrucción notarial, a favor [redacted] respecto del lote 3, manzana 23, Tercera Sección, con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

16.- Comprobante Fiscal Digital número 144-A, de fecha 27 de noviembre de 2014, por la cantidad de $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M.N.), por concepto de cuota por la reexpedición de carta de instrucción notarial, a favor [redacted] respecto del lote 3, manzana 23, Tercera Sección, con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

17.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/0047/2014, de fecha 01 de diciembre de 2014, dirigida al Notario Público número 2 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con el propósito de regularizar y extinguir del patrimonio fiduciario el lote 3, manzana 23, Tercera Sección, con superficie de 378.00 metros cuadrados, a favor de la señora Diana Soria Manzo.----------

18.- Contrato de cesión de derechos de fecha 26 de Junio de 2015, celebrado por una parte [redacted] como cedente y por la otra parte en su carácter de cesionaria, [redacted] respecto del lote número 3, Tercera Sección, manzana 23, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

19.- Solicitud de fecha 26 de Junio de 2015, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 3, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 378.00 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior, y una vez analizadas las documentales antes señaladas, en primer término se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

del presente dictamen, tal y como se desprende de la escritura pública número 783, de fecha 26 de septiembre de 1957, pasada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda, Notario Público por Receptoría del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que se hizo constar la compraventa celebrada entre la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se encuentra el predio materia del presente dictamen), quien cedió sus derechos el día 14 de diciembre de 1986, a través del doctor Gerhart E. Reuss, apoderado legal de dicha compañía, a favor [redacted] y este cede los derechos sobre dicho inmueble el 24 de octubre de 2013 [redacted], y ésta última termina cediendo esos derechos de propiedad a favor de la solicitante. Es decir, se advierte que existe titulo suficiente que acredita a la solicitante como poseedora de buena fe.----------

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

En la especie, está plenamente acreditado que la solicitante es poseedora de buena fe amen del contrato de compraventa celebrado con [redacted] y la causa habiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en la escritura pública número 783, de fecha 26 de septiembre de 1957, pasada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda, Notario Público por Receptoría del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar la compraventa que realizó la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, representada en ese acto por los señores Alberto B. Pullen y el licenciado Antonio Estopier Jaúregui, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raices y Turismo, Sociedad Anónima, representada, también, por los señores Alberto B. Pullen y el licenciado Antonio Estopier Jaúregui, respecto de un predio sin número ubicado

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se encuentra el predio materia del presente dictamen), e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el número 119/122, a fojas 195/199, Tomo XXX, Volumen II, Sección 1ª, Serie A, de fecha 19 de octubre de 1957.----------

Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en 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 registro186973, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Mayo de 2002, página 1201, señala:----------

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

Por tanto, en este caso se actualiza la hipótesis normativa prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo: *"... Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo ""Terrenos y Turismo, S. A."" u otra persona física o moral, escriturados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad...".* No debe pasar desapercibido que los predios fueron regularizados desde el año de 1986.----------

En ese sentido y a criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, es procedente la reexpedición de carta de instrucción notarial, a favor de la solicitante, salvo lo que disponga el órgano colegiado, en el ámbito de sus atribuciones.----------

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

LOTE 3.----------

a) Superficie: 378.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $2,048.40 (Dos mil cuarenta y ocho pesos 40/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 6-04/08/15.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted], respecto del lote número 3, de la manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 378.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que la solicitante haga de la cantidad de $2,048.40 (Dos mil cuarenta y ocho pesos 40/100

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

M.N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente el predio de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo----------

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

7.- Análisis de la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes números 213, 214, 215, 217 y 219, de la manzana 18, de la Primera Sección, dentro del expediente número R-451.----------

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

Con fecha 17 de julio de 2015, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial de los lotes 213, 214, 215, 217 y219, de la manzana 18, de la Primera Sección, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,500.00 metros cuadrados, respectivamente.----------

7.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de julio de 2015, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números213, 214, 215, 217 y 219, de la manzana 18, de la Primera Sección, zona denominada "Barranca el Bonete", con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,500.00 metros cuadrados, respectivamente, los predios se encuentran cercados 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 turístico (AADU H1)y tienen las siguientes medidas y colindancias: **Lote 213:**Noreste 44.50 metros con lote 212, Sureste 21.73 metros con calle Laguna de los Patos, Suroeste44.45 metros con lote 214, Noroeste19.62metros con lote 135 y Noroeste3.63metros con lote 136. **Lote 214:**Noreste 44.45 metros con lote 213, Sureste 20.24 metros con calle Laguna de los Patos, Suroeste 46.01 metros con lote 215, Noroeste5.14metros con lote 133 y Noroeste19.19metros con lote 134. **Lote 215:**Noreste 46.01 metros con lote 214, Este9.97 metros con calle Laguna de los Patos, Sureste 56.92 metros con lote 217, Noroeste17.52metros con lote 132 y Noroeste14.00metros con lote 133. **Lote 217:** Noreste 9.69 metros con calle Laguna de los Patos, Sureste 71.41 metros con lote 219, Noroeste 4.60 metros con lote 130-A, Noroeste20.10metros con lote 131, Noroeste2.06metros con lote 132 y Norte56.92metros con lote 215.**Lote 219:**Noreste 7.56 metros con calle Laguna de los Patos, Sureste 64.75 metros con lote 220, Suroeste 27.14 metros con barranca,Noroeste11.66metros con lote 130, Noroeste7.40metros con lote 130-A y Noroeste71.41metros con lote 217.----------

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

1.- 5 Minutas de Contrato de Compra Venta e Hipoteca, de fechas 10 de noviembre de 1967, celebradas por una parte la compañía denominada "Terrenos y Turismo" S.A., representada por [redacted], y por la otra parte [redacted],

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

respecto de los lotes 213, 214, 215, 217 y 219, de la Primera Sección, de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,500.00 metros cuadrados, respectivamente.----------

2.- Recibo con número de folio 451, de fecha 30 de Noviembre de 1977, por la cantidad de $110,000.00 (Ciento Diez mil pesos 00/100 M.N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted], que amparan el pago total del avalúo pactado en el contrato de transacción correspondiente, respecto de los lotes 213, 214, 215, 217, 219, 229, 333, 334, 335 y 336, Primera Sección, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,500.00, 1,500.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,000.00 metros cuadrados respectivamente.----------

3.- Contrato de Transacción de fecha 30 de noviembre de 1977, celebrado entre Nacional Financiera, S.A. como fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por su Delegado Fiduciario [redacted] y [redacted], respecto de los lotes 213, 214, 215, 217, 219, 229, 333, 334, 335 y 336, Primera Sección, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,500.00, 1,500.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,000.00 metros cuadrados respectivamente.----------

4.- Contrato de Cesión de derechos privado, de fecha 20 de agosto de 2008, celebrado por una parte como cedente [redacted] y por la otra parte como cesionario [redacted] respecto de los lotes números 213, 214, 215, 217 y 219, de la Primera Sección, de los terrenos del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,500.00 metros cuadrados, respectivamente.----------

5.- Solicitud de fecha 17 de julio de 2015, signada por [redacted] solicitando la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto de los lotes números 213, 214, 215, 217 y 219, manzana 18, de la Primera Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,500.00 metros cuadrados, respectivamente.----------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la posesión de buena fe y el origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de las minutas de contrato de compraventa e hipoteca celebradas entre la empresa denominada "Terrenos y Turismo" S.A. y por la otra parte [redacted] respecto de los lotes objeto de la presente, quien posteriormente acudió al Fideicomiso a celebrar contrato de transacción Nacional Financiera, S.A., fiduciaria en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por su Delegado Fiduciario Especial licenciado Agustín Acosta Lagunes, respecto de los lotes materia del presente, y más tarde decidió transmitir los derechos de propiedad a favor [redacted], mediante el contrato privado de cesión de derechos de fecha 20 de agosto de 2008, respecto de los lotes 213, 214, 215, 217, y 219, manzana 18, de la Primera Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,500.00 metros cuadrados, respectivamente. Es decir, se advierte que existe título 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 título suficiente para darle derecho de poseer. De ahí que los poseedores de buena fe son aquellos que, conforme a la doctrina, las leyes y la interpretación del Poder Judicial de la Federación, entran en posesión de un bien en virtud de un título suficiente para poseer. Es la posesión de buena fe la que consideró el Ejecutivo Federal al promulgar el Decreto del 20 de enero de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mismo mes y año.----------

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

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

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

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 el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de cesión de derechos que celebran de una parte como [redacted] y por la otra parte como cesionario [redacted] de fecha 20 de agosto de 2008, respecto de los lotes de terreno materia del presente, y la causa habiencia que deviene de la fraccionadora "Terrenos y Turismo" S.A., tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre los que los interesados se propusieron contratar. La tesis I.9o.C.83 C, con número de registro186973, 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

En criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, la reexpedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad de los lotes 213, 214, 215, 217, y 219, manzana 18, de la Primera Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,500.00 metros cuadrados, respectivamente, quién lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la expedición de carta de instrucción notarial de los lotes en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal expedición y emitirse la carta de instrucción notarial a favor del solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor y, en consecuencia, se extingan del patrimonio fiduciario dichos bienes raíz, además que no se debe olvidar que este inmueble fue regularizado desde el año de 1977. Es decir ya habían sido reconocidos los derechos de propiedad y la causa habiencia de la fraccionadora de origen.----------

Por lo tanto, en el presente caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 2.1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compraventa privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A."" u otras personas...". y II. Derechos a regularizar generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:... 2.2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no consten en escritura pública.*----------

Por ende, deberá someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que corresponda.-------

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

LOTE 213.----------

a) Superficie: 1,000.00metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $13,204.56(Trece mil doscientos cuatro pesos 56/100 M.N.).----------

LOTE 214.----------

a) Superficie: 1,000.00metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $13,204.56 (Trece mil doscientos cuatro pesos 56/100 M.N.).----------

LOTE 215.----------

a) Superficie: 1,000.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $13,204.56 (Trece mil doscientos cuatro pesos 56/100 M.N.).----------

LOTE 217.----------

a) Superficie: 1,000.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $13,204.56 (Trece mil doscientos cuatro pesos 56/100 M.N.).----------

LOTE 219.----------

a) Superficie: 1,500.00metros cuadradcs.----------

b) Cuota Total: $16,869.56 (Dieciséis mil ochocientos sesenta y nueve pesos 56/100 M.N.).--

---

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

ACUERDO SR 7-04/08/15.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted], respecto de los lotes números213, 214, 215, 217 y 219, de la manzana 18, Sección Primera, franja naranja, con superficies de 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00, 1,000.00 y 1,500.00metros cuadrados, respectivamente, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de las cantidades de $13,204.56 (Trece mil doscientos cuatro pesos 56/100 M.N.), $13,204.56 (Trece mil doscientos cuatro pesos 56/100 M.N.)$13,204.56 (Trece mil doscientos cuatro pesos 56/100 M.N.), $13,204.56 (Trece mil doscientos cuatro pesos 56/100 M.N.) y $16,869.56 (Dieciséis mil ochocientos sesenta y nueve pesos 56/100 M.N.), respectivamente, que en suma da un total de $69,687.80 (Sesenta y nueve mil seiscientos ochenta y siete pesos 80/100 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 fisicamente 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.-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, firmando al margen para constancia legal.----------

---

Jerónimo Bernal Soliveras.
Director General.
Con voto.

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

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

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

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

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

C.P. Esaú Beltrán Medina.
Comisario Público
Sin voto.

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

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 CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com