



## ACTA DE LA SÉPTIMA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE.-----

- 1.- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar.-----
- 2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.----3.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor respecto del lote 7, en la manzana 23, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282.------
- 4.- Análisis de la solicitud de reexpédición de la carta de instrucción notarial, de la señora respecto del lote 37, en la manzana 28, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282.-----
- 5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor respecto de los lotes 2 y 3, en la manzana 22, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282.-----
- 6.- Asuntos Generales.-----
- 7.- Clausura de la sesión.----

## ------DESAHOGO DE LA SESIÓN.-----

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

A continuación se procede a efectuar el pase de lista de los asistentes, comprobándose que existe quórum legal para llevar a cabo la presente sesión. Asimismo se da cuenta que mediante oficios números FILATEQ/DJ/0372/2012, de fecha 04 de diciembre del año en curso, fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.------

91



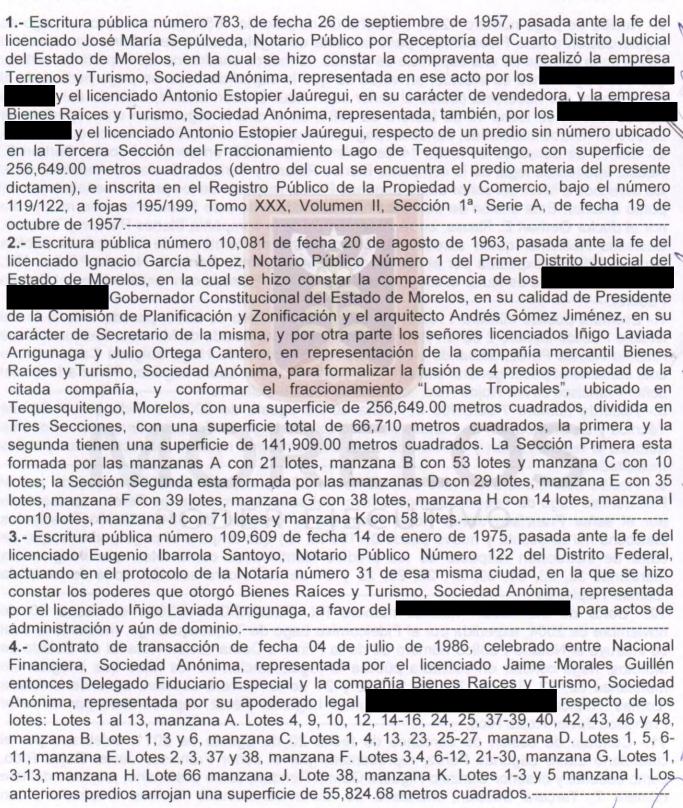


ACUERDO SR 1-11/12/12.- Este Subcomité de Regularización, aprueba la declaración e existencia del quórum legal necesario para sesionar.-----2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.-----El ciudadano José Francisco Trauwitz Echeguren, Director General del Fideicomiso manifiesta que el orden del día fue previamente remitido a los integrantes del Subcomité, y se procede a efectuar las siguientes precisiones:-----1.- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar.-----2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.-----3.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor respecto del lote 7, en la manzana 23, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282.-----4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la señora respecto del lote 37, en la manzana 28, de la Tercera Sección, dentro del expediente numero R-1282.----5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor respecto de los lotes 2 y 3, en la manzana 22, de la Tercera-Sección, dentro del expediente número R-1282. 6.- Asuntos Generales.-----7.- Clausura de la sesión.----ACUERDO SR 2-11/12/12.- Este Subcomité de Regularización, aprueba por unanimidad de votos, el orden del día propuesto para la presente sesión.-----En desahogo del tercer punto del orden del día se analizó la siguiente propuesta:-----3.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del señor respecto del lote 7, en la manzana 23, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282.-----3.1. DATOS GENERALES:-----Con fecha 08 de noviembre de 2012, compareció a estas oficinas el señor l con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número 7, manzana 23, Sección Tercera, con superficie de 291.00 metros cuadrados.----3.2.- DICTAMEN TÉCNICO.------De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de noviembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 7, manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 291.00 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Norte 11.23 metros con zona verde, Sureste 29.16 metros con lote 6, Suroeste 11.50 metros con Avenida Monte Everest y Noroeste 27.37 metros con lote 8. -----3.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:-



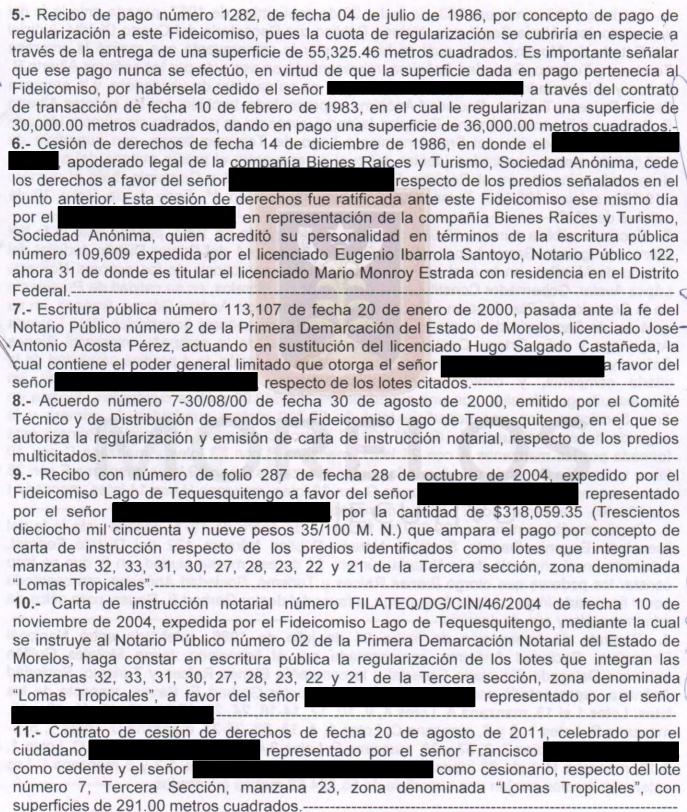
















12 Contrato de cesión de derechos de fecha 05 de octubre de 2012, celebrado por el
ciudadano como cedente, y el señor a
como cesionario, respecto del lote número 7, Tercera Sección, manzana 23, zona
denominada "Lomas Tropicales", con superficies de 291.00 metros cuadrados
13 Solicitud de fecha 08 de Noviembre de 2012, signada por el señor
solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote
número 7, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con
superficies de 291.00 metros cuadrados
3.4 DICTAMEN JURIDICO:
Atento a lo anterior, y una vez analizadas las documentales antes señaladas, en primer/
término se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del
presente dictamen, tal y como se desprende de la escritura pública número 783, de fecha 26
de septiembre de 1957, pasada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda, Notario
Público por Receptoría del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que se hizo
constar la compraventa celebrada entre la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima,
en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima,
respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago
de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se
encuentra el predio materia del presente dictamen), quien cedió sus derechos el día 14 de
diciembre de 1986, a través del apoderado legal de dicha
compañía, a favor del señor quien cedió sus derechos de propiedad a
favor del señor y este último, cede los derechos sobre
advierte que existe titulo suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe
La posesión de buena fe, de acuerdo al artículo 980 de la ley sustantiva civil estatal, es
aquella en que el poseedor entra en ella por virtud de un titulo suficiente para darle derecho
de poseer. De ahí que los poseedores de buena fe son aquellos que, conforme a la doctrina,
las leyes y la interpretación del Poder Judicial de la Federación, entran en posesión de un
bien en virtud de un título suficiente para poseer. Es la posesión de buena fe la que
consideró el Ejecutivo Federal al promulgar el Decreto del 20 de enero de 1975, publicado en
el Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mismo mes y año
De acuerdo al Decreto del Ejecutivo de la Unión publicado en el Diario Oficial de la
Federación el 21 de enero de 1975, mediante el cual se ordenó que las 505-00-00 hectáreas
expropiadas en el año de 1942 a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla
y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser
propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en el artículo tercero del
Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo
principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo
cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros,
la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe
Por otro lado, el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio del 30 de enero de
1975, celebrado entre el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en su carácter de
Fideicomitente y Fideicomisario, Nacional Financiera, Sociedad Anónima (actualmente
Sociedad Nacional de Crédito), como Institución Fiduciaria, y los ejidos afectados por la





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





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

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de compraventa celebrado con el señor a través de su representante legal señor Francisco Javier Rojas Rico y la causahabiencia 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, Sociedado Anónima, representada en ese acto por los señores 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 l 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 encuentran los predios materia del presente dictamen), e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el número 119/122, a fojas 195/199, Tomo XXX, Volumen II, Sección 1ª, Serie A, de fecha 19 de octubre de 1957.-----Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre los que los interesados se propusieron contratar. La tesis I.9o.C.83 C, con número de registro 186973, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Mayo de 2002, página 1201, señala:---

CONTRATOS. LA INTERPRETACIÓN DE UNA CLÁUSULA DEBE ATENDER A SU CONTENIDO Y NO AL RUBRO DE AQUÉLLA. Si se toma en consideración que el contrato es la exteriorización coincidente de dos o más voluntades, por la cual se crean, transmiten, modifican o extinguen obligaciones, ello significa que lo plasmado en una de sus cláusulas es precisamente la manifestación expresa de los





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

Por tanto, en este caso se actualiza la hipótesis normativa prevista en el punto número 2 de

las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo: "... Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo ""Terrenos y Turismo, S. A."" u otra persona física o moral, escriturados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad...". No debe pasar desapercibido que los predios fueron regularizados desde el año de 1986.-----Asimismo, cabe hacer mención que mediante el acuerdo número 7-30/08/00 de fecha 30 de agosto de 2000, emitido por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso-Lago de Tequesquitengo, se autoriza la regularización y emisión de carta de instrucción notarial, respecto de los predios primeramente citados, entre los que se encuentran los lotes materia de este dictamen, en consecuencia, se expide la carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/46/2004 de fecha 10 de noviembre de 2004, expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cual se instruye al Notario Público número 02 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, haga constar en escritura pública la regularización de los lotes que integran las manzanas 32, 33, 31, 30, 27, 28, 23, 22 y 21 de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Tropicales", a favor del señor

representado por el señor entre los que se ubican los predios objeto de estudio, y quien cedió los derechos de propiedad al señor quien este último lo cede al señor procedente reexpedir la referida carta de instrucción a nombre del solicitante. 3.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----a) Superficie: 291.00 metros cuadrados.---

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

ACUERDO SR 3-11/12/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del respecto del lote número 7, de la manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 291.00 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M. N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo que no exceda del 31 de diciembre







de 2012, contado a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-----En desahogo del cuarto punto del orden del día se analizó la siguiente propuesta:---4.- Análisis de la reexpedición de la carta de instrucción notarial, de la señora respecto del lote 37, en la manzana 28, de la Tercera Sección, dentro del expediente número R-1282,-----4.1. DATOS GENERALES:----Con fecha 27 de noviembre de 2012, compareció a estas oficinas la señora con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote número 37, manzana 28, Sección Tercera, con superficie de 195.00 metros cuadrados.----4.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de diciembre de 2012, elaborado por el ciudadano Galo Eduardo Rodríguez Gómez, Director Técnico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 37, manzana 28, Sección Tercera, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 195.00 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto y tiene las siguientes medidas y colindancias: Noreste 18.83 metros con lote 36, Sureste 10.53 metros con Avenida Monte Everest, Suroeste 18.32 metros con lote 38, Noroeste 0.88 metros con lote 3, Noroeste 8.30 metros con lote 4 y Noroeste 1.34 metros con lote 5 .---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 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 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



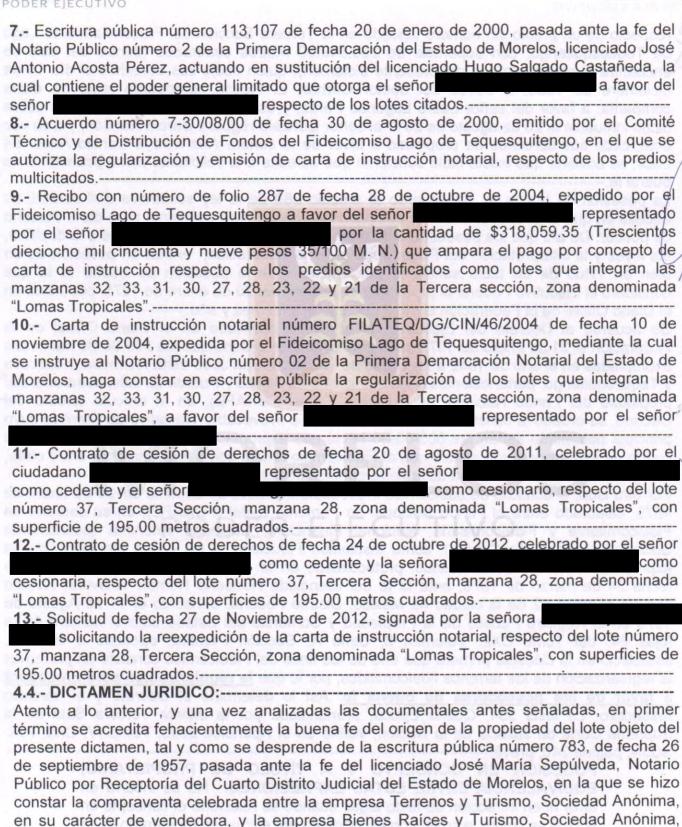
Federal.-



López Avelar, Gobernador Constitucional del Estado de Morelos, en su calidad de Presidente de la Comisión de Planificación y Zonificación y el arquitecto Andrés Gómez Jiménez, en su carácter de Secretario de la misma, y por otra parte los señores licenciados Iñigo Laviada Arrigunaga y Julio Ortega Cantero, en representación de la compañía mercantil Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, para formalizar la fusión de 4 predios propiedad de la citada compañía, y conformar el fraccionamiento "Lomas Tropicales", ubicado en Tequesquitengo, Morelos, con una superficie de 256,649.00 metros cuadrados, dividida en Tres Secciones, con una superficie total de 66,710 metros cuadrados, la primera y la segunda tienen una superficie de 141,909.00 metros cuadrados. La Sección Primera esta formada por las manzanas A con 21 lotes, manzana B con 53 lotes y manzana C con 10 lotes; la Sección Segunda 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 e administración y aún de dominio.---4.- Contrato de transacción de fecha 04 de julio de 1986, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial y la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, representada por su apoderado legal 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 el señor 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 Reuss, apoderado legal de la compañía Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, cede los derechos a favor del señor respecto de los predios señalados en el punto anterior. Esta cesión de derechos fue ratificada ante este Fideicomiso ese mismo día por el 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

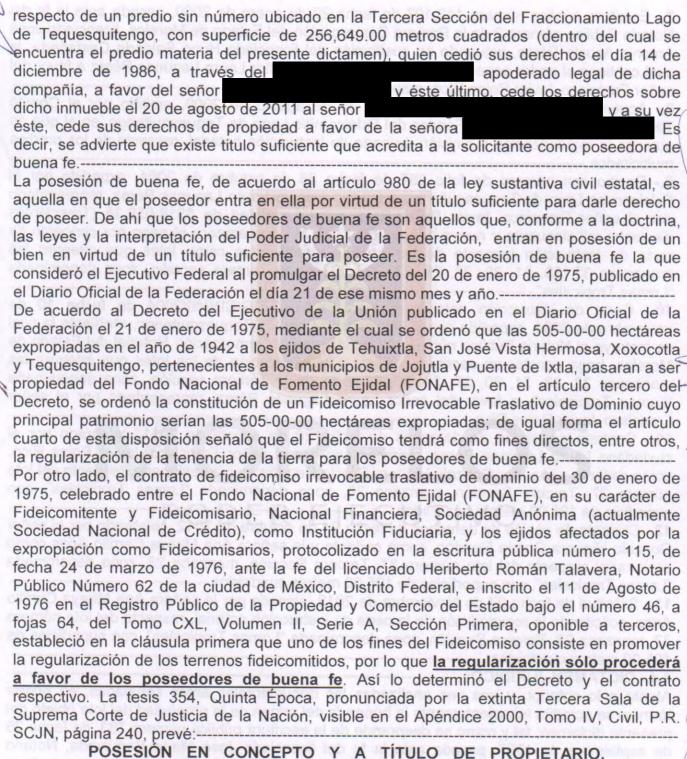












**EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la





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 el señor a su vez celebró contrato de compraventa con el señor a través de su y la causahabiencia que deviene representante legal señor 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 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 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 encuentran los predios materia del presente dictamen), e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el número 119/122, a fojas 195/199, Tomo XXX, Volumen II, Sección 1ª, Serie A, de fecha 19 de octubre de 1957.-----Conforme a los artículos 1700 y 1701 de la ley sustantiva civil estatal, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, además de que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre los que los interesados se propusieron contratar. La tesis 1.9o.C.83 C, con número de registro 186973, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Mayo de 2002, página 1201, señala:-

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

Por tanto, en este caso se actualiza la hipótesis normativa prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo: "... Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan





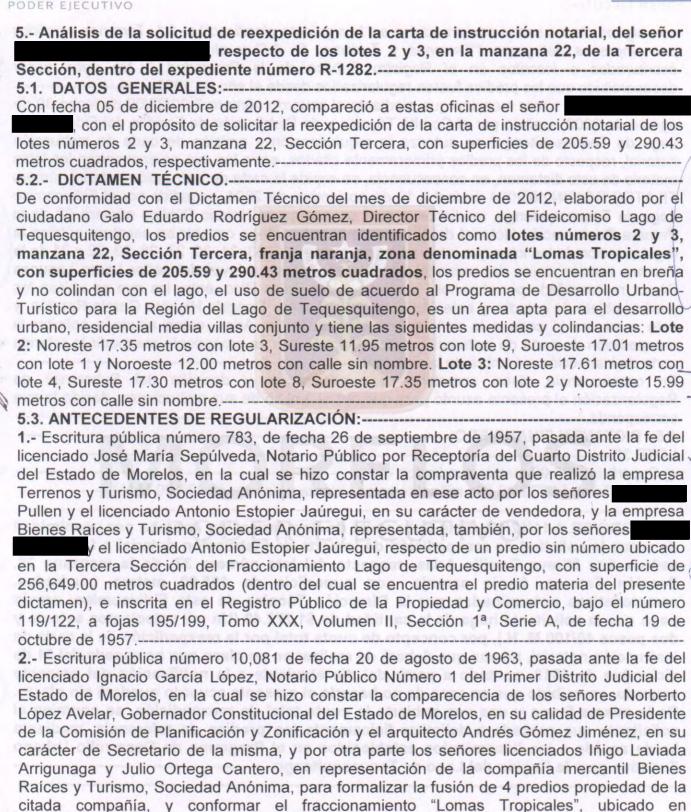


con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.1. Terrenos vendidos por empresas del grupo ""Terrenos y Turismo, S. A."" u otra persona física o moral, escriturados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad...". No debe pasar desapercibido que los predios fueron regularizados desde el año de 1986.-----Asimismo, cabe hacer mención que mediante el acuerdo número 7-30/08/00 de fecha 30 de agosto de 2000, emitido por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, se autoriza la regularización y emisión de carta de instrucción notarial, respecto de los predios primeramente citados, entre los que se encuentran los lotes materia de este dictamen, en consecuencia, se expide la carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/46/2004 de fecha 10 de noviembre de 2004, expedida por el Fideicomiso Lago de Teguesquitengo, mediante la cual se instruye al Notario Público número 02 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, haga constar en escritura pública la regularización de los lotes que integran las manzanas 32, 33, 31, 30, 27, 28, 23, 22 y 21 de la Tercera sección, zona denominada "Lomas Tropicales", a favor del señor l representado por el señor Francisco entre los que se ubican los predios objeto de estudio, y este último lo cede al señor éste a su vez lo cede a la señora , quien acude a solicitar la reexpedición de carta de instrucción notarial, por lo que es procedente reexpedir la referida carta de instrucción a nombre de la solicitante.----En consecuencia, debe someterse a consideración y decisión del Subcomité de Regularización el presente asunto para que, en el ámbito de sus atribuciones, decida lo que 4.5.- DICTAMEN FINANCIERO:-----LOTE 37.---a) Superficie: 195.00 metros cuadrados.---b) Cuota Total: \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M.N.).------ACUERDO SR 4-11/12/12.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor de la







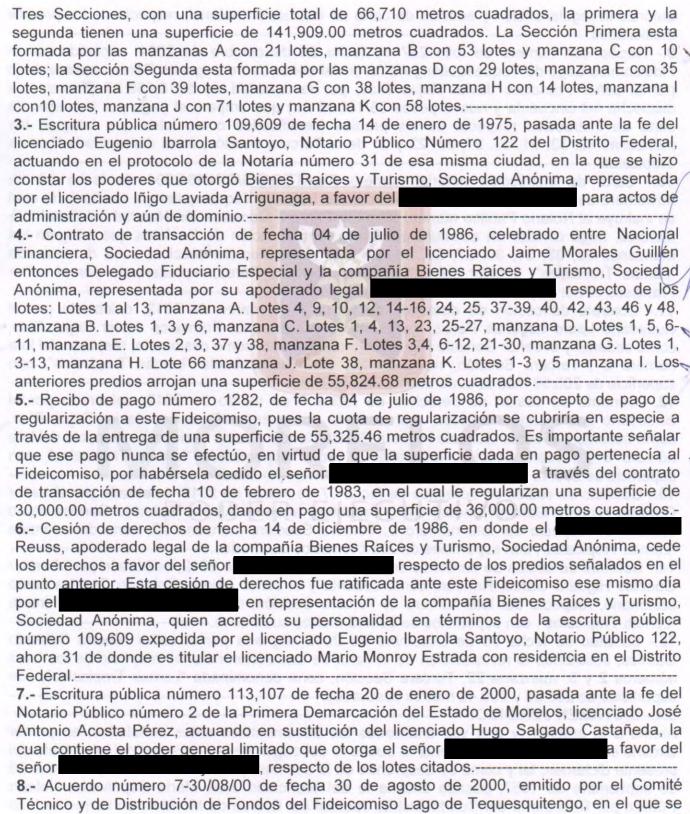




Tequesquitengo, Morelos, con una superficie de 256,649.00 metros cuadrados, dividida en

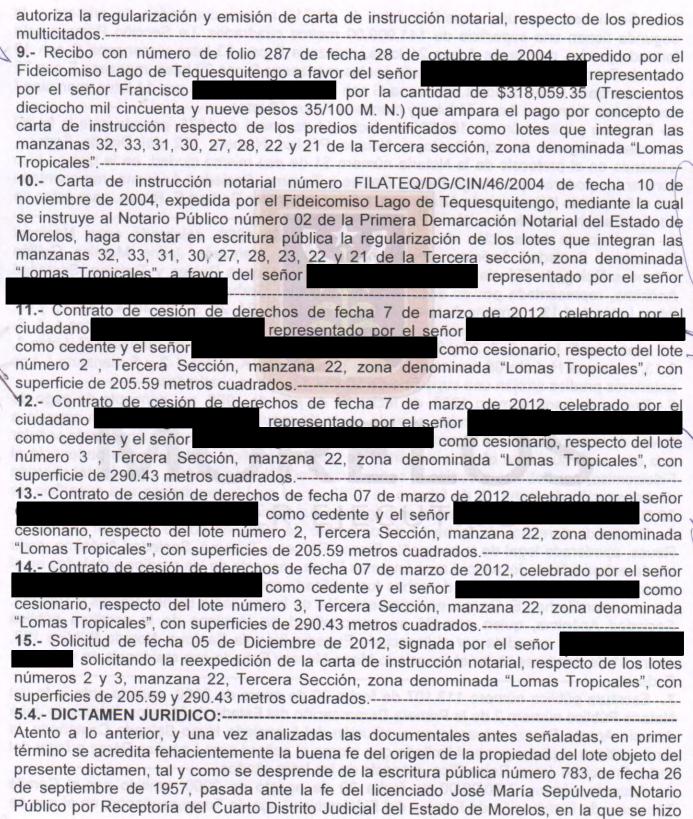
















constar la compraventa celebrada entre la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Teguesquitengo, con superficie de 256,649.00 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 apoderado legal de dicha v este último, cede los derechos sobre compañía, a favor del señor y éste a dichos inmuebles el 07 de marzo de 2012 al señor su vez cede sus derechos de propiedad a favor del señor Es decir, se advierte que existe titulo suficiente que acredita al solicitante como poseedora de buena La posesión de buena fe, de acuerdo al artículo 980 de la ley sustantiva civil estatal, es aquella en que el poseedor entra en ella por virtud de un titulo suficiente para darle derecho de poseer. De ahí que los poseedores de buena fe son aquellos que, conforme a la doctrina, las leyes y la interpretación del Poder Judicial de la Federación, entran en posesión de un bien en virtud de un título suficiente para poseer. Es la posesión de buena fe la que consideró el Ejecutivo Federal al promulgar el Decreto del 20 de enero de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mismo mes y año.-----De acuerdo al Decreto del Ejecutivo de la Unión publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1975, mediante el cual se ordenó que las 505-00-00 hectáreas expropiadas en el año de 1942 a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en el artículo tercero del Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.-----Por otro lado, el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio del 30 de enero de 1975, celebrado entre el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, Nacional Financiera, Sociedad Anónima (actualmente Sociedad Nacional de Crédito), como Institución Fiduciaria, y los ejidos afectados por la expropiación como Fideicomisarios, protocolizado en la escritura pública número 115, de fecha 24 de marzo de 1976, ante la fe del licenciado Heriberto Román Talavera, Notario Público Número 62 de la ciudad de México, Distrito Federal, e inscrito el 11 de Agosto de 1976 en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número 46, a fojas 64, del Tomo CXL, Volumen II, Serie A, Sección Primera, oponible a terceros, estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitidos, por lo que la regularización sólo procederá a favor de los poseedores de buena fe. Así lo determinó el Decreto y el contrato respectivo. La tesis 354, Quinta Época, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, página 240, prevé:-----POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO,

EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES. No se incurre en





H

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

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





votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página 5316, Tercera Sala.----

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de compraventa celebrado con el señor representante legal señor y la causahabiencia 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 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 y el licenciado Antonio Estopier Jaúrequi, respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se encuentran los predios materia del presente dictamen), e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el número 119/122, a fojas 195/199, Tomo XXX, Volumen II, Sección 1<sup>a</sup>, 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 1.9o.C.83 C, con número de registro 186973, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Mayo de 2002, página 1201, señala:--

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

http://www.e-morelos.gob.mx/ http://tramites.morelos.gob.mx





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.————————————————————————————————————
a) Superficie: 205.59 y 290.43 metros cuadradosb) Cuota Total: \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M.N.)
ACUERDO SR 5-11/12/12 Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del señor respecto de los lotes números 2 y 3, de la manzana 22, Seccion Tercera, franja naranja, con superficies de 205.59 y 290.43 metros cuadrados, características determinadas por la Dirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$1,772.40 (Un mil setecientos setenta y dos pesos 40/100 M. N.), por concepto de cuota total por la reexpedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo que no exceda del 31 de diciembre de 2012, contado a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo
6 Asuntos generales. No existen asuntos generales que tratar





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

C. José Francisco Trauwitz Echeguren.

Con voto.

Lic. Aram Ulises Cardoso López.

Subdirector de Procedimientos

Administrativos de la Consejería Jurídica.

Con voto

Lic. Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega.

Director Jurídico.

Con voto.

C. Galo Eduardo Rodriguez Gómez.

Director Técnico y Planeación.

Con voto.

C. P. Araceli González Cruz.

Titular de la Comisaria Pública.

Sin voto.

C. P. José A. Morales Villegas.

Director de Administración y Finanzas.

Sin voto.

C. Cecilio Samano Domínguez.

Representante del ejido de

Tequesquitengo.

Sin voto.

C. Daniel Albarrán González.

Representante del ejido de Tehuixtla.

Sin voto.

Lic. Victor Hugo Brito Clavijo.

Jefe Jurídico Contencioso y Secretario Técnico.