



ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA DIECIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE.----

En la ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las diez horas con cinco minutos del día dieciocho de abril de dos mil diecisiete, 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 licenciada Talina Cecilia Sámano Calderón, en su carácter de Directora General del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo; licenciado Víctor Hugo Brito Clavijo, en su carácter de encargado de despacho de la Coordinación Ejecutiva; ingeniera María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica; maestra en derecho Patricia Adriana Ariza Cuellar, en su carácter de Directora General de Asuntos Contenciosos de la Consejería Jurídica; Germán Reza Sánchez, representante de ejido de Tehuixtla; Felipe Valle Brito, representante del ejido de Tequesquitengo; Eustaquio Velázquez Espinosa, representante del ejido de San José Vista Hermosa, así como Hermilo Carmen Rodríguez, representante del ejido de Xoxocotla, todos ellos con voz y voto contadora pública Elvia Araceli Calderón Carreto, Comisaría Pública únicamente con voz; y como Secretario Técnico el Contador Público David de Jesús Vargas Padilla, Titular de la Unidad de Enlace Financiero y Administrativo, en representación de la Unidad de Enlace Jurídico y Secretario Técnico, quien tiene derecho únicamente a voz, por tanto se cuenta con quórum legal para llevar a cabo la sesión del Subcomité de Regularización bajo el siguiente orden del día:----1.- Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar.--2.- Aprobación y/o modificación del orden del día.-----3.- Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial, respecto del lote 5, en la manzana 33, de la Tercera Sección, superficie de 190.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1274.---4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, , respecto del lote 121, en la manzana 21, de la Primera Sección, superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-446.-----5.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote 22, en la manzana 33, de la Tercera Sección, superficie de 337.72 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-

6.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote 582, en la manzana 29, de la Quinta

Sección, superficie de 1,002.74 metros cuadrados, dentro del expediente número 119/06.---7.- Asuntos Generales.----

8.- Clausura de la Sesión.-----

------DESAHOGO DE LA SESIÓN.-----

1.- Pase de lista y declaración de quórum para sesionar.--A continuación se procede a efectuar el pase de lista de los asistentes, comprobándose que existe quórum legal para llevar a cabo la presente sesión. Asimismo se da cuenta que mediante oficio número FILATEQ/UEJ/020/2017, de fecha 11 de abril del año en curso,

VISIÓN **MORELOS**







	- The state of the
	fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité
	TO THE POLICE OF THE STATE OF T
	an an an an inchai lichesallo Dara epelonar
	The second in the modification of the order of the
	La nocholada Fallila Cecilia Samano Calderón manificata que al anten el entre de la contrata del contrata de la contrata del contrata de la contrata del la contrata de la contrata del la contrata de la
	previamente remitido a los integrantes del Subcomité, y se procede a efectuar las siguiente
	1 Pase de lista y declaración de quórum logal norse a si
	1 Pase de lista y declaración de quórum legal para sesionar
	The same of the sa
	Transie de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial
	respecto del lote 5, en la manzana 33, de la Tercera Sección
	Supplified to 100.00 High as Charleton del expediente número D 4074
	Tribulais de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial
	Tespecto del lote 121 en la manzana 21 de la Drimana O
	40 1,200.00 IIIGUOS CURUIROUS CIENTIO DEI AVORDIONIO DI MACCO
	5 Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial
	. From Occolon, superficie de 357.72 Metros cuadrados dentro del expediente número DD
	6 Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial
- 1	IPSDACIA DAL INTO AUTO AUTO AUTO AUTO AUTO AUTO AUTO AU
	ACUERDO SR 2-18/04/17 - Fete Subcomitó do Bogularia de la companio del companio de la companio de la companio del companio de la companio del companio de la companio de la companio del companio de la companio del companio del companio del companio de la companio del
	de votos, el orden del día propuesto para la presente sesión
	Propagoto para la presente sesion,
	En desahogo del tercer punto del orden del día se analizó la siguiente propuesta:
	3 - Análisis de la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial,
	respecte del let 5
	, respecto del lote 5, en la manzana 33, de la Tercera
	Sección, superficie de 190.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R- 1274
	3.1. DATOS GENERALES:
	Con fecha 28 de febrero de 2017 como de 1
	Con fecha 28 de febrero de 2017, compareció a estas oficinas
	con el propósito de solicitar la expedición de la carta de instrucción notarial
- 1	and the finalization of Decicion Tercera con superficiency de 100 00 months
:	De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de abril de 2017, elaborado por la
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	TOTAL TIME VOIDE FOR THE TOTAL
	. Total of Cadalados. El DIECIO SE encliantes en brono y no sellede
-	To subject to deduction of Literation of the control of the contro
	requesquitengo, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas
	The part of ucsallollo ulballo, residencial media village

VISIÓN MORELOS





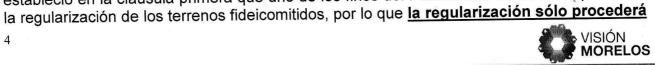
conjunto (AADU H1.5), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Lote 5.- Noreste 19.00 metros con lote 6, Sureste 10.00 metros con retorno montañas rocallosas, Suroeste 19.00 metros con lote 4 y Noroeste 10.00 metros con Ejido de San José Vista Hermosa.---3.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:-1.- 1 escrito de fecha 3 de enero de 1975, suscrito por de apoderado legal de la empresa denominada "Bienes Raíces y Turismo S.A., dirigido a la mediante el cual se le informó que confirmaba el pago integro del precio del lote número 5 de la manzana "B" del fraccionamiento "Lomas Tropicales" en Tequesquitengo, Morelos, con superficie de 190.00 metros cuadrados, así como informarle que se encontraban en posibilidad de proceder a formalizar en escritura pública la operación de compraventa.-2.- Carta poder, de fecha 17 de julio de 1986, que otorgó para el efecto de otorgarle poder amplio. cumplido y bastante para representarla ante el Fideicomiso del Lago de Tequesquitengo para solicitar y obtener la regularización de los terrenos de su propiedad y firme cuantos convenios sean necesarios para ello .--3.- Contrato de transacción de fecha 21 de julio de 1986, celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Anónima, representada por el licenciado Jaime Morales Guillén entonces Delegado Fiduciario Especial y por la otra parte la señora Rosa Eugenia Cervantes, representada por su apoderado legal licenciado Manuel Roiz Rodríguez, respecto de los lotes 8, 9 y 10, ubicados en la manzana "C", así como el lote 5 de la manzana "B" y el lote 17, ubicado en la manzana "A", todos de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie total de 3,122.00 metros cuadrados.-4.- Recibo de pago número 1274, de fecha 24 de julio de 1986, expedido por el Fideicomiso L por la cantidad de Lago de Tequesquitengo a favor de \$249,183.00 (Doscientos cuarenta y nueve mil ciento ochenta y tres pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago total por la cuota de regularización de los lotes 8, 9 y 10, ubicados en la manzana "C", así como el lote 5 de la manzana "B" y el lote 17, ubicado en la manzana "A", todos de la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie total de 3,122.00 metros cuadrados.-5.- Cesión de derechos de fecha 23 de enero de 1987, mediante la cual le cede reserva alguna, los derechos que posee sobre los lotes 5, manzana "B", con superficie de 190.00 metros cuadrados, lotes 8, 9 y 10 en la manzana "C", con superficie de 1,141.00 metros aproximadamente por la suma de los tres, ratificada ante el Fideicomiso Lago de Jefe del Departamento Tequesquitengo, ante el Jurídico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en la misma fecha de suscripción.--6.- Contrato de cesión de derechos de fecha 7 de julio de 2016, celebrado por el ciudadano como cedente y cesionaria, respecto del lote número 5, Tercera Sección, manzana 33, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 190.00 metros cuadrados.---7.- Solicitud de fecha 28 de febrero de 2017, signada por Linares, solicitando la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número







5, manzana 33, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 190.00, 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 del escrito de fecha 3 de enero de 1975, suscrito por el Dr. Gerhart E. Reuss en su calidad de apoderado legal de la empresa denominada "Bienes Raíces y Turismo S.A., dirigido mediante el cual se le informó que confirmaba el pago integro del precio del lote número 5 de la manzana "B" del fraccionamiento "Lomas Tropicales" en Tequesquitengo, Morelos, con superficie de 190.00 metros cuadrados, así como informarle que se encontraba en posibilidad de proceder a formalizar en escritura pública la operación de compraventa, sin embargo no ocurrió la protocolización y decidió ceder sus derechos de propiedad a favor del y este a su vez lo cede a favor para que sea la persona que finalmente lo regularice y extinga del patrimonio fiduciario. 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







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 Ćivil 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 cedente

y por la otra parte como cesionaria de fecha 7 de julio de 2016, respecto del lote de terreno materia del presente, y la causahabiencia que deviene de la fraccionadora Bienes Raíces y Turismo S.A., tal como consta en los antecedentes antes descritos.-----







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 la Unidad de Enlace Jurídico, la expedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 5. manzana 33, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 190.00 metros cuadrados, quién 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 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 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: 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.-----3.5.- DICTAMEN FINANCIERO:----a) Superficie: 190.00 metros cuadrados.-----

ACUERDO SR 3-18/04/17.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de expedición de la carta de instrucción notarial a favor de la

VISIÓN MORELOS

6

b) Cuota Total: \$5,302.06 (Cinco mil trescientos dos pesos 06/100 M.N.).-------





respecto del lote número 5, de la manzana 33, Sección Tercera, franja verde, con superficie de 190.00 metros cuadrados, características determinadas por la Subdirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$5,302.06 (Cinco mil trescientos dos pesos 06/100 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 10 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 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 información: --4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, del respecto del lote 121, en la manzana 21, de la Primera Sección, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados dentro del expediente número 4.1. DATOS GENERALES: ---Con fecha 24 de febrero de 2017, compareció a estas oficinas con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 121 en la manzana 21, Sección Primera, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.--4.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de abril de 2017, elaborado por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 121, manzana 21, Primera Sección, franja naranja, zona denominada "Barranca el Bonete", con superficie de 1,200.00 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 turístico (AADU, H1), y tiene las siguientes medidas y colindancias: Lote 121.- Norte 59.79 metros con lote 122, Este 6.69 metros con lote 225, Este 13.19 metros con lote 226, Oeste 19.88 metros con Avenida Circunvalación y Sur 60.99 metros con lote 120.-----4.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:-----1.- Solicitud de acciones de fecha cuatro de julio de mil novecientos cuarenta y ocho, y dirigida a la compañía "Terrenos y suscrita por Turismo" S.A., mediante la cual manifiesta la voluntad de adquirir el lote número 121 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados.-----2.- Setenta y ocho recibos de pago expedidos por "Terrenos y Turismo" S.A., a nombre con fecha del mes de agosto de mil novecientos cuarenta y ocho hasta el mes de septiembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, respecto del lote número 121, Sección Primera del Lago de Tequesquitengo, en los que se hacen constar las





aportaciones mensuales por el pago del lote.----





3 Contrato de transacción do featra de la la contrata de la contrata del la contrata de la contrata del la contrata de la contrata del la contrata de la c	
siete, celebrado entre Nacional Financiera S.A. representado novecientos setent	to v
siete, celebrado entre Nacional Financiera S.A. representada por entonces Delegado Fiduriario Financiera S.A. representada por	ia
THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	. d =
respeto del lote número 121, de la Primera Sección con una superficie	uo
1,200.00 metros cuadrados	ae
4 Recibo de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete, exped	
por el Fideicomiso a favor del	ido
cantidad de \$2,900.00 (Dos mil novecientos pesos 00/100 m.n.), por concepto del pago de adeudaba a la fraccionadora "Terrenos y Turismo" S.A. danda	la
adeudaba a la fraccionadora "Terrenos y Turiemo" C.A. de la fraccionadora "Terrenos y Turiemo" C.A. de la fraccionadora fraccionadora ("Terrenos y Turiemo" C.A. de la fraccionadora ("Terrenos y Turiemo") C.A. de la fraccio	<i>q</i> ue
estipulado en la cláusula cuarta del contrata de contr	lo
5 Recibo número 00448 de fecha vointiaire a disacción serialado en el parrafo anterior	۲
5 Recibo número 00448 de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos setentas siete, expedido por el Fideicomiso Lago de Teguesquitores en financiar de recibilidad	a v
siete, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor del	
que ampara el pago de la cantidad de \$5,040.00 (Cinco mil cuarer	nta
pesos 00/100 m.n.) por concepto de pago parcial del valor del avalúo pactado en el contra de transacción en su cláusula primera adicional	nta nto
de transacción en su cláusula primera adicional	טוג
mil ciento setenta pesos 00/100 m.n.), en favor del Fideixa.	
mil ciento setenta pesos 00/100 m.n.), en favor del Fideicomiso y el cual ampara el adeuc	ite
que contrajo según lo estipulado en la cláusula primera adicional del contrato de transacció Debe de señalarse que en dicho pagare obra sello de foche	do
Debe de señalarse que en dicho pagare obra sello de fecha veintiuno de febrero de rovecientos ochenta y uno en el cual dice la levenda PAGADO	n.
novecientos ochenta y uno en el cual dice la leyenda PAGADO	nil
suscrito por	У
manifiestan que es su voluntad que una vez que ha sida pasada mediante el cu	al
manifiestan que es su voluntad que una vez que ha sido pagado en su totalidad el lo número 121 de la Primera Sección con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados, de Tequesquitengo, que la propiedad pase a nombre de	te
Lago de Tequesquitengo, que la propiedad pase a nombre de	el
8 Acuerdo número SR 10-19/11/02 de fecha 19 de noviembre de 2002, emitido por e Subcomité de Regularización del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso Lago do Torres de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso de 2002, emitido por establicación del Fideicomiso de 2002, emitido 2002, emi	
Subcomité de Regularización del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en el que sautoriza la emisión de carta de instrucción notarial respecte del misión.	el
autoriza la emisión de carta de instrucción notarial, respecto del predio número 121 de l	<u>ا</u>
Primera Sección con una de instrucción notarial, respecto del predio número 121 de l	2
Primera Sección con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados, del Lago d	a
9 - Recibe primare 0470	Е
9 Recibo número 0176 de fecha 30 de abril de 2003, expedido por el Fideicomiso Lago de modiente el m	
ol nare de la cual de a favor	e r
el pago de la cantidad de \$8,557.03 (Ocho Mil Quinientos Cincuenta y Siete Pesos 03/100 M.N.) por concepto de la expedición de la carta de instrucción mediante el cual se ampara	a
M.N.) por concepto de la expedición de la carta de instrucción notarial del lote número 121 manzana 21 de la Primera Sección de los terronos que se concepto de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de instrucción notarial del lote número 121 de la carta de la	0 /
manzana 21 de la Primera Sección de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, zona denominada "Barranca El Boneto" con una constitución del Lago de	,
Tequesquitengo, zona denominada "Barranca El Bonete", con una superficie de 1,200.00	Э
metros cuadrados)
10 Carta de instrucción notarial número Ell ATEO E de la companya de instrucción notarial número Ell ATEO E de la companya d	-
noviembre de 2003, expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante la cua se instruye al Notario Público número 03 de la Primera Domarcación Notario Público número 03 de la Primera Domarcación Notario.	9
se instruye al Notario Público número 03 de la Biante la cua	1
se instruye al Notario Público número 03 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, hiciera constar en escritura pública la regularización Notarial del Estado de	3
Morelos, hiciera constar en escritura pública la regularización Notarial del Estado de fideicomiso, respecto lote número 121, manzana 21 de la Primera 9 extinción parcial de	,
fideicomiso, respecto lote número 121, manzana 21 de la Primera Sección de los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, zona denominada "Barras Sección de los terrenos	
que circundan el Lago de Tequesquitengo, zona denominada "Barranca El Bonete", con una	ji.
S E Donete , con una	i





superficie de 1,200.00 metros cuadrados.-11.- Solicitud de fecha 13 de octubre de 2014, signada por solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 121, manzana 21, Primera Sección, zona denominada "Barranca el Bonete", con superficie de 1,200.00, metros cuadrados.-----12.- Acuerdo número SR 3-04/03/14 de fecha 04 de marzo de 2014, emitido por el Subcomité de Regularización del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mediante el cual se autoriza la reexpedición de carta de instrucción notarial a favor respecto del lote número 121, manzana 21, Primera Sección, zona denominada "Barranca el Bonete", con superficie de 1,200.00, metros cuadrados.--13.- Contrato de compraventa de fecha 24 de febrero de 2017, celebrado por el ciudadano como vendedor y comprador, respecto del lote número 121, manzana 21, Primera Sección, zona denominada "Barranca el Bonete", con superficie de 1,200.00, metros cuadrados.--14.- Solicitud de fecha 24 de febrero de 2017, signada por solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 12 manzana 21, Primera Sección, zona denominada "Barranca El Bonete", con superficie de 1,200.00, 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 Solicitud de acciones de fecha cuatro de julio de mil novecientos cuarenta y ocho, suscrita por y dirigida a la compañía "Terrenos y Turismo" S.A., mediante la cual manifiesta la volunta de adquirir el lote número 121 de la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados, así como de los Setenta y ocho recibos de pago expedidos por "Terrenos y Turismo" S.A., a nombre del con fecha del mes de agosto de mil novecientos cuarenta y ocho hasta el mes de septiembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, respecto del lote número 121, Sección Primera del Lago de Tequesquitengo, en los que se hacen constar las aportaciones mensuales por el pago del lote, y quien posteriormente acudió al Fideicomiso a concluir con el trámite de regularización, tal y como consta en el Contrato de transacción de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos setenta y siete, celebrado entre Nacional entonces Delegado Financiera S.A. representada por respeto del lote materia del Fiduciario Especial y por la otra quién presente, para posteriormente cederlo a finalmente transmite sus derechos de propiedad a favor mediante contrato de compraventa de fecha 24 de febrero de 2017. 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.

> 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





SCJN, página 240, prevé:----





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

y por la otra parte como comprador de fecha 24 de febrero de 2017, respecto del lote de terreno materia del presente, y la causahabiencia que deviene de la fraccionadora Terrenos y Turismo S.A., tal como consta en los antecedentes antes descritos.-----

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 Unidad de Enlace Jurídico, la reexpedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 121, manzana 21, Primera Sección, zona denominada "Barranca El Bonete", con superficie de 1,200.00 metros cuadrados, quién lo hace como poseedor de buena fe presentando título suficiente para considerar procedente la reexpedición de carta de







i f	Instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal reexpedición 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 riduciario dichos bienes raíz.————————————————————————————————————
_	a) Superficie: 1,200.00 metros cuadradosb) Cuota Total: \$2,401.20 (Dos mil cuatrocientos un pesos 20/100 M.N.)
	ACUERDO SR 4-18/04/17,- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad
	de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial prespecto del lote número 121, de la manzana 21, Sección Primera, franja naranja, zona denominada "Barranca el Bonete", con superficie de 1,200.00 metros cuadrados, características determinadas por la Subdirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de \$2,401.20 (Dos mil cuatrocientos un pesos 20/100 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 10 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 predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo
1	En desahogo del quinto punto, se analiza la siguiente propuesta:
	33, de la Tercera Sección, superficie de 337.72 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395 5.1. DATOS GENERALES:

VISIÓN MORELOS





VISIÓN 13 MORELOS

notarial del lote 22 en la manzana 33, Sección Tercera, con superficie de 337.72 metros cuadrados.----5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.-----De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de abril de 2017, elaborado por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 22, manzana 33, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 337.72 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 tienen las siguientes medidas y colindancias: Lote 22.- Noreste 24.53 metros con lote 21, Sureste 5.11 metros con lote 41, Sureste 8.58 metros con lote 40, Suroeste 24.75 metros con lote 23 y Noroeste 13.73 metros con retorno Montaña 5.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:-----1.- Minutas de Contrato de Compraventa e Hipoteca de fecha 8 de diciembre de 1960; celebrado entre la compañía Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de y por la otra parte en su carácter de comprador, respecto de los lotes números 150 y 151 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficies de 1,200.00 y 1,358.00 metros cuadrados.----2.- Escritura pública número 5,930 de fecha 3 de julio de 1987, pasada ante la fe del Notario Público número 34 de Naucalpan de Juárez, Estado de México, licenciado Roberto Hoffmann Elizalde, en la cual se hizo constar el Testamento Público Abierto, que otorgó de todos sus quien instituyó como su única bienes a también como Albacea de su Sucesión Testamentaria.-----3.- Escritura pública número 67,873 de fecha 3 de junio del 2016, pasada ante la fe del Notario Público número 1 de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, en la cual se hizo constar la Declaración de Validez de Testamento, 4.- Contrato de Cesión de Derechos, de fecha 20 de julio de 2016, celebrado por una parte en su calidad y por la otra albacea de la sucesión testamentaria respecto de los lotes parte en su carácter de identificados con los números 150 y 151, manzana 18, ubicado en la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficies de 1,200.00 y 1,388.00 metros 5.- Solicitud de fecha 16 de enero de 2016, signada solicitando la regularización, respecto de los lotes números 150 y 151, manzana 18, Primera Sección, con superficies de 1,200.00 y 1,358.00 metros cuadrados.-----6.- Acuerdo número SR EXT 5-24/01/17, emitido por el Subcomité de Regularización, de fecha 24 de Enero de 2017, mediante el cual por unanimidad de votos aprueban la solicitud





de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, respecto de los lotes números 150 y 151, manzana 18, Sección Primera, franja naranja, con superficies de 712.99 y 870.25 metros cuadrados, así como la permuta de la superficie restante de los lotes 150 y 151, por los lotes 22 manzana 33, en la Tercera Sección, franja naranja, con superficie de 337.72 metros cuadrados, lote 115, manzana 21 Quinta Sección, franja naranja, con superficie de 268.57 metros cuadrados y lote 385 de la manzana 12, quinta sección, franja verde, con superficie de 398.47 metros cuadrados.-----7.- Contrato de Compraventa, de fecha 20 de marzo de 2017, celebrado por una parte como y por la otra parte en su carácter de Comprador respecto del lote identificado con el número 22, manzana 33, ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 337.72 metros cuadrados. 8.- Solicitud de fecha 31 de marzo de 2017, signada por solicitando la regularización, respecto del lote número 22, manzana 33, Tercera Sección, con superficie de 337.72 metros cuadrados.---5.4.- DICTAMEN JURIDICO: --Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe de la posesión en virtud del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, en la inteligencia de que el predio fue enajenado por la empresa "Terrenos y Turismo S.A.", tal y como se desprende de la Minuta de compraventa e hipoteca de fecha 8 de diciembre de 1960, que celebraron la compañía respecto de los lotes números 150 y 151 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados, por cada lote. Posteriormente el titular de los derechos de propiedad y autor de la sucesión testamentaria, finalmente fallece y se apertura por la vía notarial dicha Sucesión a bienes del de cujus, declarando y Albacea es quien suscribe el contrato de cesión de derechos con el propósito de transmitir la propiedad de los predios materia del presente a favor quien finalmente acude al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo y derivado de la permuta transmite sus derechos de propiedad respecto del lote materia de la presente al solicitante. para que sea quien finalmente extinga del patrimonio fiduciario el lote multicitado. 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

VISIÓN MORELOS

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 tajas 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 regularizació de los terrenos fideicomitidos, por lo que la regularización sólo procederá a favor de 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,









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

Por lo que en este caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: "Se considera ""Adquirente de Buena Fe"", aquella







	persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compraventa privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A" u otras personas. Así también se ajusta a la hipótesis normativa prevista por el apartado II.6 que a la letra dice: "II. Derecho a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en: () II.6. Derechos a solicitar la regularización de terrenos adquiridos por cesión de derechos gratuita u onerosa, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no conste en escritura pública"
	b) Cuota Total. \$7,079.26 (Siete Hill Seisclettos Setenta y Hueve pesos 26/100 til).
	ACUERDO SR 5-18/04/17 Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad
	de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial respecto del lote número 22, de la
	manzana 33, Sección Tercera, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales",
	con superficie de 337.72 metros cuadrados, características determinadas por la
	Subdirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la
	cantidad de \$7,679.28 (Siete mil seiscientos setenta y nueve 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 10 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 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 analiza la siguiente propuesta:
	6 Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción
	notarial. respecto del lote 582, en la manzana 29, de
0	la Quinta Sección, superficie de 1,002.74 metros cuadrados, dentro del expediente
	número 119/06
Last	Con fecha 03 de marzo de 2017, compareció a estas oficinas
1	con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción
2	notarial del lote 582 en la manzana 29, Sección Quinta, con superficie de 1,002.74 metros
	cuadrados,
1	cuadrados6.2 DICTAMEN TÉCNICO
	De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de abril de 2017, elaborado por la





Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 582, manzana 29, Quinta Sección, franja verde, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficie de

	uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región de Lago de Tequesquitengo, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto (AADU H1.5)
	6.3. ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN:
	Notario Público número 901 de fecha 01 de febrero de 1973, otorgada ante la fe de Notario Público número 01 en ejercicio del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos mediante la cual se hizo constar la protocolización de contrato de promesa de compraventa entre la compañía. Tequesquitendo Sociedas
	y anomina, representada
1	582, Sección Playas del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,000:00 metros cuadrados
	2 Avaluo transitorio de fecha 10 de mayo de 1966, expedido por la Dirección General de Catastro del Gobierno del Estado de Morelos, en el cual se tiene como propietario del lote número 582 de la Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo
	3 Recibo con número de folio 24,409 de fecha 04 de enero de 2006, expedido por la Tesorería Municipal de Jojutla, Morelos, a favor mediante el cual se ampara el pago de la cantidad de \$308.00 (Trescientos ocho pesos 00/100 M. N.) por concepto de impuesto predial del año 2006, respecto del lote número 582 de la Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados
	4 Escrito de fecha 01 de agosto de 1976, suscrito por mediante el cual cedió los derechos que tenía sobre el lote número 582, manzana 29, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, en la esquina de las calles Lago Chapala y Circunvalación, aceptándolo éste último
	Subcomité de Regularización, mediante el cual se aprobó la regularización y expedición de carta de instrucción notarial, a favor respecto del lote número 582, manzana 29, Quinta Sección, con superficie de 1,002.74 metros cuadrados, previo pago que el solicitante hiciera de la cantidad aprobada por ese Subcomité
1	Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que

VISIÓN **MORELOS**





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 escritura pública número 901, de fecha 01 de febrero de 1973, otorgada ante la fe del Notario Público número 01 en ejercicio del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que se hizo constar protocolización del contrato de promesa de compraventa entre la compañía Tequesquitengo, Sociedad Anónima, en su carácter en su carácter de comprador, respecto del lote número 582, Sección Playas del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, quien, a su vez, cedió sus derechos de propiedad del referido predio al solicitante, quien finalmente acude para regularizarlo y extinguirlo del patrimonio fiduciario. 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 del 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 Joiutla 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:-

> VISIÓN 19 MORELOS

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.

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













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

INTEGRANTES DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN.

Lic. Talina Cecilia Sámano Calderón.

Directora General Con voto.

M. en D. Patricia Adriana Ariza Cuellar.

Directora General de Asuntos Contenciosos de la Consejería Jurídica.

Con voto.

Ing. María Guadalupe Araiza Rivera Subdirectora Técnica.

Con voto.

Lic. Victor Hugo Brito Clavijo.

Encargado de despacho de la Coordinación Ejecutiva

Con voto.

Germán Reza Sánchez.

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.

Hermilo Carmen Rodríguez.

Representante del ejido de Xoxocotla.

Con voto.

1.3







SECRETARÍA TÉCNICA

C.P.C. David de Jesús Vargas Padilla.
Unidad de Enlace Financiero y Administrativo
en representación de la Unidad de Enlace Jurídico.

C. P. Elvia Araceli/Calderón Carreto.
Comisafia Pública.
Sin voto.

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO CELEBRADA EL DÍA DIECIOCHO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISIETE.

