ACTA DE LA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL DÍA DOCE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.----------

---

En la ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las nueve horas con quince minutos del día doce de octubre de dos mil dieciséis, 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; licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, en su carácter de Coordinador Ejecutivo en representación del Director General; Ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirector Técnico de la Dirección Técnica; Arturo Daniel Hernández Vargas, en su carácter de Subdirector de Procedimientos Administrativos, adscrita a la Dirección General de Consultoría en Asuntos Administrativos de la Consejería Jurídica; contador público Francisca Sotelo García, Comisaría Pública; contador público Ignacio Inocencio Col Gómez, Unidad de Enlace Financiero y Administrativo, en representación del Coordinador Ejecutivo, Carlos Toledo Velasco, representante del ejido de Tehuixtla; Felipe Valle Brito, representante del ejido de Tequesquitengo; Eustaquio Velázquez Espinosa, representante del ejido de San José Vista Hermosa, así como Bernabé Sopeña Mata, representante del ejido de Xoxocotla, y como Secretario Técnico el licenciado Víctor Hugo Brito Clavijo, en su carácter de Unidad de Enlace Jurídico, quienes tienen derecho únicamente a voz, por tanto se cuenta con quórum legal para llevar a cabo la sesión del Subcomité de Regularización bajo el siguiente orden del día:----------

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

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

3.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 29, en la manzana 23, de la Tercera Sección, zona "Lomas Tropicales", superficie de 256.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1282.----------

4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 151, en la manzana 19, de la Quinta Sección, zona "Rincón de las Hadas", superficie de 288.27 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1391.----------

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 6, en la manzana 23, de la Tercera Sección, zona "Lomas Tropicales", superficie de 352.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1282.----------

6.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 147, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda", superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395. ----------

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 148, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda", superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395. ----------

8.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial,

[redacted] respecto del lote 149, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda", superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395. ----------

9.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted], respecto de los lotes 82 y 83, en la manzana 16, de la Quinta Sección, zona "Playa Coqueta", superficie de 1,252.00 metros cuadrados, dentro del expediente número RG-219/2016.--------

10.- Asuntos Generales.----------

11.- 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/007/2016, de fecha 03 de octubre del año en curso, fueron convocados para la presente sesión los integrantes de este Subcomité.----------

ACUERDO SR 1-12/10/16.- Este Subcomité de Regularización, aprueba la declaración y existencia del quórum legal necesario para sesionar.----------

---

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

El ciudadano Licenciado Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega, Coordinador Ejecutivo en representación del 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, [redacted] respecto del lote 29, en la manzana 23, de la Tercera Sección, zona "Lomas Tropicales", superficie de 256.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1282.----------

4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 151, en la manzana 19, de la Quinta Sección, zona "Rincón de las Hadas", superficie de 288.27 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1391.----------

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 6, en la manzana 23, de la Tercera Sección, zona "Lomas Tropicales", superficie de 352.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1282.----------

6.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 147, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda", superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395. ----------

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 148, en la manzana 18, de

la Primera Sección, zona "Barranca Honda", superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395. ----------

8.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 149, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda", superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395. ----------

9.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, [redacted] respecto de los lotes 82 y 83, en la manzana 16, de la Quinta Sección, zona "Playa Coqueta", superficie de 1,252.00 metros cuadrados, dentro del expediente número RG-219/2016.--------

10.- Asuntos Generales.----------

11.- Clausura de la sesión.----------

ACUERDO SR 2-12/10/16.- 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 [redacted] respecto del lote 29, en la manzana 23, de la Tercera Sección, zona "Lomas Tropicales", superficie de 256.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1282.----------**

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

Con fecha 02 de septiembre de 2016, compareció a estas oficinas [redacted], con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 29, en la manzana 23, Tercera Sección, con superficie de 256.00 metros cuadrados.-----

3.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2016, elaborado por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 29 manzana 23, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 256.00 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña, no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto (AADU H1.5), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Norte 31.01 metros con calle El Mirador en línea de cuatro tramos, Este 8.00 metros con lote 30, Sureste 33.09 metros con zona verde en línea de dos tramos y Noroeste 11.00 metros con lote 28. ----------

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

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

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

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

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

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

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

6.- Cesión de derechos de fecha 14 de diciembre de 1986, en donde el doctor Gerhart E.

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

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

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

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

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

11.- Contrato de compraventa de fecha 31 de octubre de 2011, celebrado [redacted] representado por [redacted] como cedente y [redacted] como cesionario, respecto del lote número 29, Tercera Sección, manzana 23, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 256.00 metros cuadrados.----------

12.- Contrato de cesión de derechos de fecha 21 de enero de 2013, celebrado por [redacted] como cedente y [redacted] como cesionario, respecto del lote número 29, Tercera Sección, manzana 23, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 256.00 metros cuadrados.----------

13.- Solicitud de fecha 21 de enero de 2013, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 29, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 256.00, metros cuadrados.----------

14.- Acuerdo número SR-5-25/02/13, emitido por el Subcomité de Regularización, de fecha 25 de Febrero de 2013, mediante el cual por unanimidad de votos aprueban la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, a favor [redacted] respecto del lote número 29, manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 256.00 metros cuadrados.----------

15.- Recibo número 1803 de fecha 05 de marzo de 2013, por la cantidad de $1,841.40 (Un mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 M.N.), expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted] que ampara el pago de recuperación por la reexpedición de la carta de Instrucción Notarial, respecto del lote 29, manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 256.00 metros cuadrados.---

16.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/010/2013 de fecha 12 de marzo de 2013, 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, con el propósito de hacer constar en escritura pública la regularización y extinción parcial de Fideicomiso, respecto del lote número 29, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 256.00 metros cuadrados, a favor [redacted]----------

17.- Contrato de cesión de derechos, de fecha 2 de septiembre de 2016, celebrado por una parte como [redacted] y por la otra parte [redacted] como cesionario, respecto del lote número 29, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 256.00 metros cuadrados.----------

18.- Solicitud de fecha 02 de septiembre de 2016, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 29, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 256.00, 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 doctor Gerhart E. Reuss, apoderado legal de dicha compañía, a favor [redacted], y este a su vez lo vende [redacted], quien por último, transmite los derechos sobre dicho inmueble el 21 de enero de 2013 [redacted] Sin embargo este último, decide transmitir sus derechos de propiedad a favor [redacted] para que sea éste quien extinga del patrimonio fiduciario el bien inmueble materia del presente. Es decir, se advierte que existe titulo suficiente que acredita a la solicitante

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

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, 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 cesión de derechos que celebran de una parte como cedente [redacted] y por la otra parte como [redacted] de fecha 2 de septiembre de 2016, respecto del lote de terreno materia del presente, y la causahabiencia que deviene de la fiduciaria Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

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

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

Rodríguez Reséndiz. 28 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzáles. Secretaria: Margarita Bertha Velasco Rodríguez.----------

En criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, la reexpedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 29, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 256.00 metros cuadrados, quién lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la reexpedición de carta de instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal reexpedición y emitirse la carta de instrucción notarial a favor del solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor y, en consecuencia, se extingan del patrimonio fiduciario dichos bienes raíz. ----------

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:----------

LOTE 29.----------

a) Superficie: 256.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $2,191.20 (Dos mil ciento noventa y un pesos 20/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 3-12/10/16.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted], respecto del lote número 29, de la manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 256.00 metros cuadrados, características determinadas por la Subdirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $2,191.20 (Dos mil ciento noventa y 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 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de reexpedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente el predio de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------

---

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

4.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, de [redacted], respecto del lote 151, en la manzana 19, de la Quinta Sección, superficie de 288.27 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1391

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

Con fecha 09 de septiembre de 2016, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 151, en la manzana 19, Sección Quinta, con superficie de 288.27 metros cuadrados.----------

4.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2016, elaborados por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 151, manzana 19, Quinta Sección, franja naranja, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficie de 288.27 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto (AADU H1.5), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 13.63 metros con lote 152, Sureste 35.06 metros con Paseo Playa Coqueta en línea curva de ocho tramos, y Noroeste 25.59 metros con dren pluvial en línea quebrada de dos tramos.----------

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

1.- Acción número 096, del Club de Terrenos Tequesquitengo, de fecha 15 de enero de 1955, [redacted] por un valor de $10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.).----------

2.- Solicitud de acciones del Club de Terrenos Tequesquitengo, de fecha 1 de octubre de 1955, a favor [redacted] respecto del lote número 151 de la Sección IV Playas, con superficie de 288.27 metros cuadrados, y en la que se hace constar cual sería la forma de pago por la adquisición de dicho lote.----------

3.- 28 recibos de pago, de diversas fechas y cantidades, expedidos todos por la fraccionadora Tequesquitengo S.A., a favor de [redacted] respecto del lote número 151, Sección Playas IV, mismos que garantizan el pago total del precio de venta del lote antes descrito.----------

4.- Contrato de transacción de fecha 15 de octubre de 1990, que celebraron por una parte Nacional Financiera, S.A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el licenciado Carlos E. Díaz Corona y por la otra parte [redacted] respecto del lote identificado con el número 151, de la Quinta Sección, ubicado en la zona del Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 288.27 metros cuadrados.----------

5.- Recibo con número de folio 1391 de fecha 15 de octubre de 1990, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted], por la cantidad de $461,232.00 (Cuatrocientos sesenta y un mil doscientos treinta y dos pesos 00/100 M. N.) que ampara el pago total del avalúo pactado en el contrato de transacción, respecto del lote número 151, de la Quinta sección, con superficie de 288.27 metros cuadrados.----------

6.- Carta de instrucción notarial, sin número, de fecha 15 de octubre de 1990, dirigida al Notario Público número 2 de la Ciudad de Cuernavaca, licenciado Hugo Salgado Castañeda,

instruyéndolo para el otorgamiento de la escritura pública de transmisión de propiedad y liberación parcial de Fideicomiso, a favor [redacted], respecto del lote 151, de la Quinta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 288.27 metros cuadrados. ----------

7.- Carta Poder de fecha mayo de 2016, que otorga [redacted] a favor de [redacted] y [redacted] para realizar todos los trámites necesarios ante las autoridades correspondientes respecto del lote 151, Sección Quinta, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo.----------

8.- Solicitud de fecha 01 de junio de 2016, signada por [redacted] en representación [redacted] solicitando la expedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 151, manzana 19, Quinta Sección, con superficie de 288.27 metros cuadrados.----------

9.- Acuerdo número SR 5-07/06/16, mediante el cual se aprueba la solicitud de expedición de carta de instrucción notarial a favor de [redacted] respecto del lote número 151, de la manzana 19, en la Quinta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 288.27 metros cuadrados. ----------

10.- Comprobante Fiscal Digital número 378-A, de fecha 10 de junio de 2016, expedido por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, por la cantidad de $6,427.25 (Seis mil cuatrocientos veintisiete pesos 25/100 M.N.), por concepto de pago total de la cuota de expedición de carta de instrucción notarial, respecto del lote número 151, de la manzana 19, en la Quinta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 288.27 metros cuadrados, a favor de [redacted]----------

11.- Carta de instrucción notarial, FILATEQ/DG/CIN/032/2016, de fecha 16 de junio de 2016, dirigida al Notario Público número 2 de la Ciudad de Cuernavaca, licenciado Hugo Salgado Castañeda, instruyéndolo para el otorgamiento de la escritura pública de regularización y transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, a favor [redacted] respecto del lote 151, de la Quinta Sección, del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 288.27 metros cuadrados.-

12.- Contrato de compraventa, de fecha 9 de septiembre de 2016, suscrito por una parte como [redacted] y por la otra parte en su calidad de [redacted] respecto del lote número 151, de la manzana 19, Quinta Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 288.27 metros cuadrados.----------

13.- Solicitud de fecha 09 de septiembre de 2016, signada [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 151, manzana 19, Quinta Sección, con superficie de 288.27 metros cuadrados.-------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la posesión de buena fe y el origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de los antecedentes, pero sobre todo del contrato de transacción de fecha 15 de octubre de 1990, que celebraron por una parte Nacional Financiera, S.A. como fiduciaria del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, representada por el licenciado Carlos E. Díaz Corona y por la otra parte [redacted] respecto del lote identificado con el número 151, de la Quinta Sección

ubicado en la zona del Lago de Tequesquitengo, con una superficie de 288.27 metros cuadrados. Sin embargo [redacted] decidió trasmitir los derechos de propiedad a favor [redacted] a través del contrato de compraventa celebrado entre ambas, con la finalidad de que sea esta última quine extinga del patrimonio fiduciario. Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe. ----------

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

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

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

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

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

En la especie, está plenamente acreditado que el solicitante es poseedor de buena fe amen del contrato de compraventa que celebró [redacted] respecto del lote materia de la presente, y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

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

CONTRATOS. LA INTERPRETACIÓN DE UNA CLÁUSULA DEBE ATENDER A SU CONTENIDO Y NO AL RUBRO DE AQUÉLLA. Si se toma en consideración que el contrato es la exteriorización coincidente de dos o más voluntades, por la cual se crean, transmiten, modifican o extinguen obligaciones, **ello significa que lo plasmado en una de sus cláusulas es precisamente la manifestación expresa de los contratantes sobre las obligaciones que es su voluntad pactar;** entonces, si el rubro de una cláusula es contrario al texto de la misma, debe estarse a lo

expresado literalmente en el texto de ésta, por contener expresamente lo que las partes quisieron convenir. PRECEDENTES. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 5279/2001. José Luis Rodríguez Reséndiz. 28 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzáles. Secretaria: Margarita Bertha Velasco Rodríguez.----------

En criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, la reexpedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien representa ahora los derechos de propiedad del lote 151 en la manzana 19, de la quinta sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, 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 solicitud a favor del solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor y, en consecuencia, se extinga del patrimonio fiduciario dicho bien raíz, además que no se debe olvidar que este inmueble fue regularizado desde el año de 1990. Es decir ya habían sido reconocidos los derechos de propiedad y la causahabiencia de la fraccionadora de origen.----------

Por lo tanto, en el presente caso se actualiza la hipótesis prevista en el punto número 2 de las Bases Generales para el Programa Integral de Regularización de Terrenos en la Zona del Lago de Tequesquitengo, la cual a la letra dice: *"Se considera ""Adquirente de Buena Fè"", aquèlla persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincidan con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación: 2.1.12. Terrenos adquiridos por sorteo de las empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A."" y II. Derechos a regularizar generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en:... 2.2.6. Derechos a solicitar regularización de terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no consten en escritura pública.*----------

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

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

LOTE 151.----------

a) Superficie: 288.27 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $2,191.20 (Dos mil ciento noventa y un pesos 20/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 4-12/10/16.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor de [redacted] respecto del lote número 151, de la manzana 19, Sección Quinta, franja naranja, con superficie de 288.27 metros cuadrados, características determinadas por la Subdirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $2,191.20 (Dos mil ciento noventa y 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 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia,

mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------

5.- Análisis de la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 6, en la manzana 23, de la Tercera Sección, superficie de 352.00 metros cuadrados, dentro del expediente número R-1282.----------

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

Con fecha 12 de agosto de 2016, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la reexpedición de la carta de instrucción notarial del lote 6, en la manzana 23, Sección Tercera, con superficie de 352.00 metros cuadrados.----------

5.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2016, elaborados por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 6, manzana 23, Tercera Sección, franja naranja, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 352.00 metros cuadrados, el predio se encuentra en breña y no colinda con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial media villas conjunto (AADU H1.5), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 12.21 metros con zona verde, Sureste 28.96 metros con lote 5, Suroeste 13.14 metros con Avenida Monte Everest y Noroeste 29.16 metros con lote 7.----------

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

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

2.- Escritura pública número 10,081 de fecha 20 de agosto de 1963, pasada ante la fe del licenciado Ignacio García López, Notario Público Número 1 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la cual se hizo constar la comparecencia de los señores Norberto López Avelar, Gobernador Constitucional del Estado de Morelos, en su calidad de Presidente de la Comisión de Planificación y Zonificación y el arquitecto Andrés Gómez Jiménez, en su carácter de Secretario de la misma, y por otra parte los señores licenciados Iñigo Laviada Arrigunaga y Julio Ortega Cantero, en representación de la compañía mercantil Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, para formalizar la fusión de 4

predios propiedad de la citada compañía, y conformar el fraccionamiento "Lomas Tropicales", ubicado en Tequesquitengo, Morelos, con una superficie de 256,649.00 metros cuadrados, dividida en Tres Secciones, con una superficie total de 66,710 metros cuadrados, la primera y la segunda tienen una superficie de 141,909.00 metros cuadrados. La Sección Primera está formada por las manzanas A con 21 lotes, manzana B con 53 lotes y manzana C con 10 lotes; la Sección Segunda está formada por las manzanas D con 29 lotes, manzana E con 35 lotes, manzana F con 39 lotes, manzana G con 38 lotes, manzana H con 14 lotes, manzana I con10 lotes, manzana J con 71 lotes y manzana K con 58 lotes.---

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

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

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

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

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

Pérez a favor [redacted], respecto de los lotes citados.----------

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

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

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

11.- Contrato de compraventa de fecha 11 de enero de 2011, celebrado por [redacted] representado por [redacted] como vendedor y [redacted] como comprador, respecto del lote número 6, Tercera Sección, manzana 23, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 352.00 metros cuadrados.----------

12.- Contrato de compraventa de fecha 20 de Febrero de 2014, celebrado por el ciudadano [redacted] como vendedor y [redacted] como compradora, respecto del lote número 6, Tercera Sección, manzana 23, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 352.00 metros cuadrados.----------

13.- Solicitud de fecha 28 de Febrero de 2014, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 6, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 352.00 metros cuadrados.----------

14.- Acuerdo número SR-5-06/05/14, emitido por el Subcomité de Regularización, de fecha 6 de Mayo de 2014, mediante el cual por unanimidad de votos aprueban la solicitud de reexpedición de carta de instrucción notarial, a favor de [redacted] respecto del lote número 6, manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 352.00 metros cuadrados.----------

15.- Comprobante Fiscal Digital número 38-A, de fecha 15 de mayo del 2014, por la cantidad de $1,913.10 (Un mil novecientos trece pesos 10/100 M.N.), expedida por el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo a favor [redacted] que ampara el pago de recuperación por la reexpedición de la carta de Instrucción Notarial, respecto del lote 6, manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, con superficies de 352.00 metros cuadrados.----------

16.- Carta de instrucción notarial número FILATEQ/DG/CIN/016/2014 de fecha 27 de junio

de 2014, 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, con el propósito de hacer constar en escritura pública la regularización y extinción parcial de Fideicomiso, respecto del lote número 6, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 352.00 metros cuadrados, a favor de [redacted]----------

17.- Contrato de compraventa, de fecha 12 de agosto de 2016, celebrado por una parte [redacted] y por la otra parte [redacted] respecto del lote número 6, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 352.00 metros cuadrados.----------

18.- Solicitud de fecha 12 de agosto de 2016, signada por [redacted] solicitando la reexpedición de la carta de instrucción notarial, respecto del lote número 6, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 352.00, metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior, y una vez analizadas las documentales antes señaladas, en primer término se acredita fehacientemente la buena fe del origen de la propiedad del lote objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de la escritura pública número 783, de fecha 26 de septiembre de 1957, pasada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda, Notario Público por Receptoría del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que se hizo constar la compraventa celebrada entre la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, y la empresa Bienes Raíces y Turismo, Sociedad Anónima, respecto de un predio sin número ubicado en la Tercera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 256,649.00 metros cuadrados (dentro del cual se encuentra el predio materia del presente dictamen), quien cedió sus derechos el día 14 de diciembre de 1986, a través del doctor Gerhart E. Reuss, apoderado legal de dicha compañía, a favor [redacted], y este a su vez lo vende [redacted] quien por último, transmite los derechos sobre dicho inmueble el 20 de febrero de 2014 [redacted] Sin embargo esta última, decide transmitir sus derechos de propiedad a favor [redacted] para que sea éste quien extinga del patrimonio fiduciario el bien inmueble materia del presente. Es decir, se advierte que existe titulo suficiente que acredita a la solicitante como poseedor de buena fe.----------

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

De acuerdo al Decreto del Ejecutivo de la Unión publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1975, mediante el cual se ordenó que las 505-00-00 hectáreas expropiadas en el año de 1942 a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla

y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en el artículo tercero del Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------

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

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, 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 cesión de derechos que celebran de una parte como [redacted] y por la otra parte como comprador el solicitante, de fecha 12 de agosto de 2016, respecto del lote de terreno materia del presente, y la causahabiencia que deviene de la fiduciaria Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

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

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

En criterio de esta Coordinación Ejecutiva y de Asuntos Jurídicos, la reexpedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad del lote 6, manzana 23, Tercera Sección, zona denominada "Lomas Tropicales", con superficie de 352.00 metros cuadrados, quién lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la reexpedición de carta de instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal reexpedición y emitirse la carta de instrucción notarial a favor del solicitante, toda vez que el objeto de la presente es el reconocimiento de los derechos de propiedad que tiene a su favor y, en consecuencia, se extingan del patrimonio fiduciario 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.-------

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

LOTE 6.----------

a) Superficie: 352.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $2,191.20 (Dos mil ciento noventa y un pesos 20/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 5-12/10/16.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de reexpedición de la carta de instrucción notarial a favor del [redacted], respecto del lote número 6, de la manzana 23, Sección Tercera, franja naranja, con superficie de 352.00 metros cuadrados, características determinadas por la Subdirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el solicitante haga de la cantidad de $2,191.20 (Dos mil ciento noventa y 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 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.----------

---

6.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 147, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda" superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395.----------

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

Con fecha 11 de agosto de 2016, compareció a estas oficinas [redacted], con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial del lote 147, en la manzana 18, Sección Primera, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

6.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2016, elaborados por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 147, manzana 18,

Primera Sección, franja naranja, zona denominada "Barranca Honda", 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, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial turístico (AADU H1), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 74.58 metros con lote 148, Sureste 13.29 metros con lote 201, Sureste 12.27 metros con lote 202, Suroeste 60.59 metros con lote 146 y Noroeste 21.20 metros con Avenida Circunvalación.----------

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

1.- Minuta 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 [redacted] representada por [redacted] y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 147 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 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 el [redacted] quien instituyó como [redacted] de todos sus bienes a [redacted] designándola también como su 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, La Aceptación de Herencia y Cargo de Albacea, que otorgó la [redacted]----------

4.- Contrato Privado de Donación, de fecha 20 de julio de 2016, celebrado por una parte como [redacted] en su calidad de heredera y albacea de la sucesión testamentaria a Bienes [redacted] y por la otra parte en su carácter de [redacted] respecto del lote identificado con el número 147, manzana 18, ubicado en la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

5.- Solicitud de fecha 11 de agosto de 2016, signada por [redacted] de [redacted] solicitando la regularización, respecto del lote número 147, manzana 18, Primera Sección, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe 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 y [redacted] respecto del lote número 147 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

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 como única y universal heredera a [redacted] siendo también nombrada albacea de la sucesión, y ésta en su calidad de Heredera y Albacea es quien suscribe el contrato de donación con el propósito de transmitir la propiedad del predio materia del presente a favor de [redacted] 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 expropiadas en el año de 1942 a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en el artículo tercero del Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------

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

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

que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la 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 donación de fecha 20 de julio de 2016, que celebró con el albacea de la sucesión testamentaria a bienes [redacted] respecto del lote materia de la presente, y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

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

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

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

En criterio de esta Unidad de Enlace Jurídico, la expedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien representa los derechos de propiedad del lote 147 en la manzana 18, de la primera sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, quién lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la regularización y expedición de carta de instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal solicitud 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 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".*----------

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.----------

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

LOTE 147.----------

a) Superficie: 1,200.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $15,494.39 (Quince mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 39/100 M.N.).----------

ACUERDO SR 6-12/10/16.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted], respecto del lote número 147, de la manzana 18, Sección Primera, franja naranja, 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 $15,494.39 (Quince mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 39/100 M.N.), por concepto de cuota total por la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día

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

---

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, [redacted], respecto del lote 148, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda" superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395.----------

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

Con fecha 11 de agosto de 2016, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial del lote 148, en la manzana 18, Sección Primera, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

7.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2016, elaborados por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 148, manzana 18, Primera Sección, franja naranja, zona denominada "Barranca Honda", 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, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial turístico (AADU H1), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 73.28 metros con lote 149, Sureste 14.48 metros con lote 201, Suroeste 74.58 metros con lote 147, y Noroeste 25.21 metros con Avenida Circunvalación.----------

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

1.- Minuta 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 [redacted] representada por [redacted] y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 148 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 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 [redacted] quien instituyó [redacted] de todos sus bienes a [redacted] designándola también como su 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, La Aceptación de Herencia y Cargo de Albacea, que otorgó la [redacted]----------

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

---

7.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 148, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda" superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395.----------

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

Con fecha 11 de agosto de 2016, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial del lote 148, en la manzana 18, Sección Primera, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

7.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2016, elaborados por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 148, manzana 18, Primera Sección, franja naranja, zona denominada "Barranca Honda", 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, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial turístico (AADU H1), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 73.28 metros con lote 149, Sureste 14.48 metros con lote 201, Suroeste 74.58 metros con lote 147, y Noroeste 25.21 metros con Avenida Circunvalación.----------

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

1.- Minuta 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 [redacted] y por [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 148 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 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 el [redacted] quien instituyó [redacted] de todos sus bienes [redacted] designándola también como su 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, La Aceptación de Herencia y Cargo de Albacea, que otorgó la [redacted]----------

4.- Contrato Privado de Donación, de fecha 20 de julio de 2016, celebrado por una parte como [redacted], en [redacted] y por la otra parte en su carácter de [redacted] respecto del lote identificado con el número 148, manzana 18, ubicado en la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

5.- Solicitud de fecha 11 de agosto de 2016, signada por [redacted] de [redacted] solicitando la regularización, respecto del lote número 148, manzana 18, Primera Sección, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe 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 y [redacted], respecto del lote número 148 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

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 [redacted] siendo también nombrada albacea de la sucesión, y ésta en su calidad de Heredera y Albacea es quien suscribe el contrato de donación con el propósito de transmitir la propiedad del predio materia del presente a favor de [redacted] 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 expropiadas en el año de 1942 a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en el artículo tercero del Decreto, se ordenó la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas; de igual forma el artículo cuarto de esta disposición señaló que el Fideicomiso tendrá como fines directos, entre otros, la regularización de la tenencia de la tierra para los poseedores de buena fe.----------

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

> **POSESIÓN EN CONCEPTO Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.** No se incurre en error ni en infracción de texto legal, cuando se relaciona el concepto en el cual se posee la cosa, con el concepto por el cual se ha entrado en la posesión de ella. En efecto, no tiene la posesión originaria quien la adquirió en forma derivada como usufructuario, como arrendatario o como custodia; no la tiene tampoco respecto de los bienes de la mujer, el marido que los administra, ni el tutor en cuanto a los bienes del incapacitado. En resumen, no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los conceptos que por su definición y naturaleza, excluyen el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia, "en concepto de propietario". El artículo 1151 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece en su fracción I, que **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario,** y ese precepto se relaciona inmediatamente con el artículo 806 del mismo ordenamiento, según el cual, **sólo es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la 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 donación de fecha 20 de julio de 2016, que celebró con el albacea de la sucesión testamentaria a [redacted] respecto del lote materia de la presente, y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

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

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

En criterio de esta Unidad de Enlace Jurídico, la expedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien representa los derechos de propiedad del lote 148 en la manzana 18, de la primera sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, quién lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la regularización y expedición de carta de instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal solicitud 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 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".----------

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

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

LOTE 148.----------

a) Superficie: 1,200.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $15,494.39 (Quince mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 39/100 M.N.).--

---

ACUERDO SR 7-12/10/16.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted], respecto del lote número 148, de la manzana 18, Sección Primera, franja naranja, 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 $15,494.39 (Quince mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 39/100 M.N.), por concepto de cuota total por la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-

---

8.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, [redacted] respecto del lote 149, en la manzana 18, de la Primera Sección, zona "Barranca Honda" superficie de 1,200.00 metros cuadrados, dentro del expediente número PR-395.----------

8.1. DATOS GENERALES:----------

Con fecha 11 de agosto de 2016, compareció a estas oficinas [redacted] con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial del lote 149, en la manzana 18, Sección Primera, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

8.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de septiembre de 2016, elaborados por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, el predio se encuentra identificado como lote número 149, manzana 18, Primera Sección, franja naranja, zona denominada "Barranca Honda", 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, es un área apta para el desarrollo urbano, residencial turístico (AADU H1), y tienen las siguientes medidas y colindancias: Noreste 69.69 metros con lote 150, Sureste 14.11 metros con lote 200, Sureste 8.65 metros con lote 201, Suroeste 73.28 metros con

lote 148, y Noroeste 25.05 metros con Avenida Circunvalación.----------

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

1.- Minuta 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 vendedora, representada por [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 149 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 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, [redacted] en la cual se hizo constar el Testamento Público Abierto, que otorgó el [redacted] quien instituyó como su única y universal heredera de todos sus bienes a [redacted], designándola también como su 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, La Aceptación de Herencia y Cargo de Albacea, que otorgó la [redacted]----------

4.- Contrato Privado de Donación, de fecha 20 de julio de 2016, celebrado por una parte como [redacted] albacea de la sucesión testamentaria a Bienes [redacted], y por la otra parte en su carácter de [redacted] donante, respecto del lote identificado con el número 149, manzana 18, ubicado en la Primera Sección del Fraccionamiento Lago de Tequesquitengo, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

5.- Solicitud de fecha 11 de agosto de 2016, signada por [redacted] solicitando la regularización, respecto del lote número 149, manzana 18, Primera Sección, con superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la buena fe de la posesión en virtud del origen de la propiedad 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 y [redacted] respecto del lote número 149 de la Primera Sección del Fraccionamiento de los terrenos que rodean la Laguna de Tequesquitengo, con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados.----------

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 como [redacted] y Albacea es quien suscribe el contrato de donación con el propósito de transmitir la propiedad del predio materia del presente a favor de [redacted]

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

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

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

poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, o bien, el que ignora los vicios de su título. Los actos de posesión después realizados, no satisfacen la exigencia legal; **el título suficiente es preciso para entrar en la posesión.** La imprescindible conexión que se establece entre los requisitos internos y los elementos formales de la prescripción adquisitiva, se pone de manifiesto con sólo advertir la equivalencia que en cierto modo admiten los términos "en concepto de dueño", por una parte y "a título de dueño" por la otra. A este respecto puede citarse a Planas y Casals, José Rojina Villegas, y Aubri y Rau. Por otra parte, si bien los artículos 826 y 827 del Código Civil citado, expresan "concepto", en cambio el artículo 1139, remitiéndose a aquellos preceptos dice "a título de", y en consecuencia, atribuye a la primera expresión y a la 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 donación de fecha 20 de julio de 2016, que celebró con el albacea de la sucesión testamentaria a [redacted] respecto del lote materia de la presente, y la causahabiencia que deviene desde la compañía fraccionadora tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

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

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

Indalfer Infante Gonzáles. Secretaria: Margarita Bertha Velasco Rodríguez.----------

En criterio de esta Unidad de Enlace Jurídico, la expedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien representa los derechos de propiedad del lote 149 en la manzana 18, de la primera sección en el Fraccionamiento del Lago de Tequesquitengo, quién lo hace como poseedor de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la regularización y expedición de carta de instrucción notarial del lote en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal solicitud 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 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".*----------

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.----------

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

LOTE 149.----------

a) Superficie: 1,200.00 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $15,494.39 (Quince mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 39/100 M.N.).----------

ACUERDO SR 8-12/10/16.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted] respecto del lote número 149, de la manzana 18, Sección Primera, franja naranja, 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 $15,494.39 (Quince mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 39/100 M.N.), por concepto de cuota total por la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto. De la misma forma y una vez cubierta la cuota total de expedición, se conmina al solicitante que proceda a delimitar físicamente los predios de referencia, mediante barda acorde a los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo.-

----

9.- Análisis de la solicitud de regularización y expedición de carta de instrucción notarial, de [redacted] respecto de los lotes 82 y 83, en la manzana 16, de la Quinta Sección, zona "Playa Coqueta" superficie de 1,252.00 metros cuadrados, dentro del expediente número RG-219.----------

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

Con fecha 07 de septiembre de 2016, compareció a estas oficinas [redacted] en representación de [redacted] con el propósito de solicitar la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial de los lotes 82 y 83, en la manzana 16, Sección Quinta, con superficie de 1,252.00 metros cuadrados.----------

9.2.- DICTAMEN TÉCNICO.----------

De conformidad con el Dictamen Técnico del mes de octubre de 2016, elaborados por la ingeniero María Guadalupe Araiza Rivera, Subdirectora Técnica del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, los predios se encuentran identificados como lotes números 82 y 83, manzana 16, Quinta Sección, franja azul, zona denominada "Rincón de las Hadas", con superficies de 552.08 y 603.71 metros cuadrados, respectivamente, los predios se encuentran construidos y colindan con el lago, el uso de suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano-Turístico para la Región del Lago de Tequesquitengo, son un área apta para el desarrollo urbano, residencial baja, residencial jardín (AADU H 0.5), y tienen las siguientes medidas y colindancias: **Lote 82.-** Noreste 5.98 metros con excedente en zona federal lacustre, Sureste 65.38 metros con lote 83, Suroeste 12.61 metros con Avenida Lago Ontario, y Noroeste 59.94 metros con lote 81. **Lote 83.-** Noreste 5.82 metros con excedente en zona federal lacustre, Sureste 78.17 metros con lote 84, Suroeste 21.72 metros con Avenida Lago Ontario, y Noroeste 65.38 metros con lote 82.----------

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

Respecto del lote 82:----------

1.- Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 15 de mayo de 1958 celebrado entre la empresa fraccionadora Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su calidad de vendedora, representada por [redacted], y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 82, de la Sección Quinta, del Fraccionamiento de los Terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con superficie de 533.00 metros cuadrados.----------

2.- Contrato privado de compraventa, de fecha 8 de septiembre de 1982 celebrado, por una parte como [redacted] y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 82, de la Sección Quinta, del Fraccionamiento de los Terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con superficie de 533.00 metros cuadrados.----------

Respecto del lote 83:----------

1.- Minuta de contrato de compraventa e hipoteca, de fecha 17 de agosto de 1959 celebrado entre la empresa fraccionadora Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, en su carácter de vendedora, representada por [redacted] y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 83, de la Sección Quinta, del Fraccionamiento de los Terrenos que circundan la Laguna de

Tequesquitengo, con superficie de 719.00 metros cuadrados.----------

2.- Contrato privado de compraventa, de fecha 8 de septiembre de 1982 celebrado por una parte como vendedor el [redacted] y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto del lote número 83, de la Sección Quinta, del Fraccionamiento de los Terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con superficie de 719.00 metros cuadrados.----------

Respecto de ambos:----------

1.- Contrato privado de compraventa, de fecha 12 de julio de 1985 celebrado por una parte como vendedor [redacted] y por la otra parte [redacted] en su carácter de comprador, respecto de los lotes números 82 y 83, de la Sección Quinta, del Fraccionamiento de los Terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con superficies de 533.00 y 719.00 metros cuadrados.----------

2.- Escritura Pública número 87,034, de fecha 3 de junio de 1998, pasadas ante la fe del Notario Público número 58 de la Ciudad de México, licenciado Iñigo Xavier Reynoso de Teresa, quien hizo constar la comparecencia del [redacted] quien otorgó el Testamento Público Abierto, mediante el cual designó [redacted] todos sus bienes presentes y futuros [redacted] designándolo también como albacea de la sucesión testamentaria a bienes del otorgante.----

3.- Contrato privado de compraventa, celebrado por una parte como [redacted] en su carácter de [redacted] cada uno y Pro Indiviso, respecto de los lotes números 82 y 83, de la Sección Quinta, del Fraccionamiento de los Terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, con superficies de 533.00 y 719.00 metros cuadrados.----------

4.- Solicitud de fecha 07 de septiembre de 2016, signada por [redacted] solicitando la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, respecto de los lotes números 82 y 83, manzana 16, Quinta Sección, con superficies de 533.00 y 719.00 metros cuadrados.----------

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

Atento a lo anterior y efectuado el análisis de las documentales referidas, cabe señalar que se acredita fehacientemente la posesión de buena fe y el origen de la propiedad de los lotes objeto del presente dictamen, tal y como se desprende de las minutas de contratos e hipoteca de fechas 15 de mayo de 1958 y 17 de agosto de 1959, celebradas con la fraccionadora Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima , representada por [redacted] respecto de los lotes números 82 y 83, de la Sección Quinta, del Fraccionamiento de los Terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo, y quienes posteriormente transmitieron la propiedad a favor [redacted] quien a su vez por virtud del contrato privado de compraventa, de fecha 12 de julio de 1985 le transmitió sus derechos de propiedad [redacted] en su carácter de comprador. Es importante mencionar que [redacted] también era propietario del Lote 81, manzana 16, de la Quinta Sección, según constan el expediente PR-297.----------

Sin embargo éste último fallece, pero en su testamento instituye a [redacted] como universal heredero de todos sus bienes, por lo que con ese carácter decide transmitir los derechos de propiedad que le corresponden a favor de los [redacted] respecto de los lotes materia de la presente, para que sean estos quienes acudan a este organismo a regularizar y extinguir del patrimonio dichos lotes. Es decir, se advierte que existe título suficiente que acredita al solicitante como poseedor de buena fe.----------

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

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

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

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

no tiene la posesión originaria quien posee a nombre de otro, o sea, por alguno de los 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 los solicitantes son poseedores de buena fe amen del contrato de compraventa que celebraron con [redacted] Labrador y la Causahabiencia que viene de la compañía fraccionadora, tal como consta en los antecedentes antes descritos.----------

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

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

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

En criterio de esta Unidad de Enlace Jurídico, la regularización y expedición de carta de instrucción notarial, puede otorgarse a favor de quien ahora representa los derechos de propiedad de los lotes 82 y 83, manzana 16, Quinta Sección, con superficies de 533.00 y 719.00 metros cuadrados, quiénes lo hacen como poseedores de buena fe, presentando título suficiente para considerar procedente la regularización de los lotes en cuestión, motivo por el cual se considera que no existe impedimento alguno para aprobar tal solicitud y suscribir los contratos correspondientes, así como 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 tienen a su favor y, en consecuencia, se extingan del patrimonio fiduciario dichos bienes 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: I. Derechos a regularizar generados con anterioridad al 30 de enero de 1975, relativos a:… 1.1.3. Terrenos transferidos por promesa de venta o por compra venta privada, totalmente pagados a empresas del grupo "Terrenos y Turismo, S.A." u otras personas.* Así también se ajusta a la hipótesis normativa prevista por el apartado II.6 que a la letra dice: *"…II. Derecho a regularización generados con posterioridad al 30 de enero de 1975, consistentes en: (…) II.6. Derechos a solicitar la regularización de terrenos adquiridos por cesión de derechos gratuita u onerosa, entre particulares, sin sanción del Fideicomiso, que no conste 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.-------

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

LOTE 82.----------

a) Superficie: 552.08 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $10,133.71 (Diez mil ciento treinta y tres pesos 71/100 M.N.).----------

LOTE 83.----------

a) Superficie: 603.71 metros cuadrados.----------

b) Cuota Total: $10,712.14 (Diez mil setecientos doce pesos 14/100 M.N.).----------

---

ACUERDO SR 9-12/10/16.- Este Subcomité de Regularización aprueba por unanimidad de votos la solicitud de regularización y expedición de la carta de instrucción notarial a favor [redacted] **respecto de los lotes números 82 y 83, de la manzana 16, Sección Quinta, franja azul, con superficies de 552.08 y 603.71 metros cuadrados, características determinadas por la Subdirección Técnica de este Fideicomiso, previo pago que el**

solicitante haga de las cantidades de $10,133.71 (Diez mil ciento treinta y tres pesos 71/100 M.N.) y $10,712.14 (Diez mil setecientos doce pesos 14/100 M.N.) por concepto de cuota total por la regularización y expedición de la carta de instrucción notarial, misma que deberá de realizar en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, apercibido que en caso de no hacerlo el presente acuerdo quedará sin efecto.----------

10.- 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 ocho minutos del día de inicio, firmando al margen para constancia legal.----------

---

Lic. Héctor Jesús Ruvalcaba Ortega.
Coordinador Ejecutivo en representación del Director General
Con voto.

Arturo Daniel Hernández Vargas.
Subdirector de Procedimientos Administrativos de la Consejería Jurídica.
Con voto.

María Guadalupe Araiza Rivera.
Subdirectora Técnica.
Con voto.

C. P. Ignacio Inocencio Col Gómez.
Unidad de Enlace Financiero y Administrativo en representación del Coordinador Ejecutivo
Con voto.

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

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

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

Lic. Víctor Hugo Brito Clavijo.
Unidad de Enlace Jurídico
Secretario Técnico.

C. P. Francisca Sotelo García.
Comisaría Pública

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL ACTA DE LA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE REGULARIZACIÓN DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO CELEBRADA EL DÍA DOCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISÉIS.