

**“2014. Año de Octavio Paz”**

Cuernavaca, Morelos; octubre 29 de 2014.

**SALVADOR SANDOVAL PALAZUELOS.**  
**DIRECTOR GENERAL DE LA COMISIÓN ESTATAL DE MEJORA REGULATORIA.**  
**P R E S E N T E.**

Por medio de la presente, y por instrucciones del Director General del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, me permito enviarle el proyecto de modificación a las Bases Generales de Regularización del Patrimonio Inmobiliario Fiduciario del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, con el propósito de revisar y emitir el dictamen sobre el Manifiesto de Impacto Regulatorio, o la exención que al efecto emita esa Dirección a su digno cargo, respecto del proyecto anexo a la presente, el cual será sujeto a su análisis correspondiente, en términos de lo dispuesto por los artículos 4, fracción I, 49, 51 y 56 de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Morelos.

Sin más por el momento, y seguro de contar con su valiosa intervención, le reitero mi respeto y consideración debida.



**ATENTAMENTE**  
**EL COORDINADOR EJECUTIVO Y DE ASUNTOS JURÍDICOS.**

**LIC. HÉCTOR JESÚS RUVALCABA ORTEGA**

**FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO**



**COORDINACIÓN EJECUTIVA Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**

Con copia para:

- LIC. IGNACIO BURGOA LLANO.- Consejero Jurídico, para su conocimiento.
- LIC. JOSÉ ANUAR GONZÁLEZ CIANCI PÉREZ.- Director General de Legislación, mismo fin.
- JOSÉ FRANCISCO TRAUWITZ ECHEGUREN.- Director General del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, mismo fin.
- C. P. IGNACIO INOCENCIO COL GÓMEZ.- Director de Administración y Contabilidad, mismo fin.
- GALO EDUARDO RODRÍGUEZ GÓMEZ.- Director Técnico y Planeación, mismo fin.

**EL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LA CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE FECHA 30 DE ENERO DE 1975 Y EL ARTÍCULO 48 DE LA LEY DE ORGANISMOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MORELOS, Y**

**C O N S I D E R A N D O .**

**PRIMERO.-** El 10 de febrero de 1942 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto del Ejecutivo de la Unión, de fecha 7 de enero de ese mismo año, mediante el cual se expropiaron en favor de la Nación, 505-00-00 hectáreas de los terrenos que circundan la Laguna de Tequesquitengo a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, Morelos, ordenándose en el mismo la enajenación de la zona expropiada a la compañía Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima.

En 1963, y debido a que la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, no cumplió con las obligaciones establecidas en el Decreto del 7 de enero de 1942, los ejidatarios afectados por la expropiación acudieron al amparo de la Justicia Federal obteniendo sentencia que dejó sin efectos la escritura pública 1,495 aludida, y nulificó su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El 21 de enero de 1975 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto del Ejecutivo Federal, 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), estableciéndose en su artículo tercero, la constitución de un Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas.

El 30 de enero de 1975 se celebró el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio 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, siendo protocolizado mediante 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado.

El 19 de diciembre de 1990, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto Presidencial que autorizó la descentralización y, en consecuencia, la transferencia de los derechos y obligaciones que tenía el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE) en favor del Gobierno del Estado de Morelos.

**SEGUNDO.-** 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.

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.

También el artículo cuarto de esa 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.

El contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio del 30 de enero de 1975, estableció en la cláusula primera que uno de los fines del Fideicomiso consiste en promover la regularización de los terrenos fideicomitidos.

La regularización sólo procederá a favor de los poseedores de buena fe. Así lo determinó el Decreto y el contrato respectivo.

**TERCERO.-** Sin lugar a dudas, el Fideicomiso tiene distintos fines; sin embargo la promoción de la regularización de la tenencia de la tierra constituye un fin aplicado única y exclusivamente a aquellas personas que son poseedores de buena fe.

La posesión de buena fe es considerada por el artículo 980 del Código Civil del Estado como aquella mediante la cual una persona entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También, lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

A todas luces, los poseedores de buena fe en la zona del lago de Tequesquitengo son aquellas personas que a partir de escrituras públicas o documentos privados adquirieron el dominio de los bienes inmuebles, instrumentos que a la postre quedaron sin efecto por virtud de la resolución pronunciada por el Poder Judicial de la Federación. Es decir, esas personas son poseedores de buena fe debido a que el título de su posesión fue suficiente y les generó

el derecho de poseer en concepto de dueño o propietario.

**CUARTO.-** La posesión de buena fe, bajo circunstancias determinadas, permite a cualquier persona usucapir o prescribir, de forma positiva, un derecho en contra del titular del mismo. La prescripción positiva es un medio de adquirir la propiedad y se encuentra sujeta a ciertas condiciones.

Empero, en la zona del lago de Tequesquitengo, que comprende las 505 hectáreas expropiadas y entregadas a la fiduciaria para constituir el patrimonio fideicomitido, no resulta aplicable, ni procedente, la institución de la usucapión o prescripción positiva. Este medio de adquirir la propiedad simplemente no es eficaz porque los bienes eran parte del patrimonio de la Nación en la inteligencia de que fueron adquiridas por el Estado Mexicano mediante vías de derecho público, como fue la expropiación.

El Ejecutivo de la Unión, con cierta sabiduría y teniendo en consideración que los bienes expropiados y dados en fideicomiso no eran susceptibles de ser prescritos a favor de los particulares, sustituyó la institución de la usucapión. A cambio, creó la figura de la regularización como un mecanismo que permitiría a los poseedores de buena fe, regularizar aquellos predios, lotes o inmuebles que hubiesen adquirido con anterioridad a 1975.

Indiscutiblemente, la regularización es un medio para adquirir la propiedad, está instituida en el ámbito del derecho administrativo.

En la especie, solamente el poseedor de buena fe es quien tiene el derecho, y la legitimación, para solicitar del Fideicomiso el reconocimiento del derecho que tiene sobre determinado bien raíz y, consecuentemente, estar en aptitud de regularizar la propiedad a su favor.

El documento contiene tres apartados: en el primero de ellos se enmarcan quienes son los sujetos que serán considerados como poseedores de buena fe y los documentos que deberán presentar para acreditar los derechos reales de propiedad; en el apartado segundo se informa sobre el trámite o procedimiento que deberá seguirse, el cual se ajustará al Manual de políticas y Procedimientos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo; por último, el tercer apartado hace referencia al cobro de la cuota total de regularización, la cual será cubierta por el poseedor de buena fe una vez que sea aprobada su solicitud.

Por ello, y con el fin de establecer criterios claros y precisos sobre las personas que tienen derecho a la regularización, con base en los títulos que funden su posesión de buena fe, el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo ha tenido a bien en expedir las siguientes:

**BASES GENERALES DE REGULARIZACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO.**

**I.- DE LOS POSEEDORES DE BUENA FE.**

**I.1.-** Se considera “poseedor de buena fe”, aquella persona física o moral que acredite derechos con justo título sobre terrenos cuya situación coincida con alguno de los casos comprendidos en la siguiente clasificación:

**A.-** Terrenos vendidos por la persona moral Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, y sus empresas relacionadas, a otras personas físicas o morales, que hayan sido formalizados en escritura pública, inscritas, o sin inscribir, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

**B.-** Terrenos enajenados por contratos de promesa de venta o compra-venta, que consten en instrumento privado, total o parcialmente liquidado el precio de venta a la persona moral Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, y sus empresas relacionadas.

**C.-** Terrenos adquiridos por sentencia pronunciada por un órgano jurisdiccional, que haya causado ejecutoria (Cosa juzgada) u ordenamiento judicial equivalente, debidamente inscrita, o sin inscribir, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

**D.-** Terrenos adquiridos por donación, cuya transmisión conste en escritura pública o instrumento privado, inscritas o sin inscribir en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

**E.-** Terrenos adquiridos por dación en pago que conste en escritura pública o instrumento privado, inscritas o sin inscribir en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

**F.-** Terrenos adquiridos por sorteo de las empresas de la persona moral Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima y/o empresas relacionadas con esta última.

**G.-** Terrenos adquiridos sin contrato de compra-venta, pero con derechos acreditados mediante recibos de pago expedidos por la persona moral Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima y/o empresas relacionadas con esta última.

**H.-** Terrenos adquiridos mediante contrato de compra-venta entre particulares con constancia de pago de traslado de dominio y constancia de pago de los derechos de inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

**I.-** Terrenos adquiridos por cesiones de derechos, gratuitas u onerosas, que consten en escritura pública o instrumento privado, sancionadas y/o ratificadas, o inclusive sin la ratificación o sanción, ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo durante la época en que éste perteneció al ámbito de la Administración Pública Federal.

**J.-** Terrenos adquiridos por virtud de la transmisión de derechos sucesorios.

**K.-** Terrenos adquiridos por virtud de permutas, que consten en escritura pública o

**"2014. Año de Octavio Paz"**

instrumento privado, debidamente inscrita, o sin inscribir, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

L.- Y en general, cualquier instrumento público o privado cuyo objeto consista en la transmisión o traslación de los derechos de propiedad.

**I.2.-** Los poseedores de buena fe deberán de exhibir cualquiera de los documentos en los cuales se funde el justo título para poseer, en términos del apartado I.1.

El justo título deberá exhibirse en original o copia certificada, junto con un juego de copias simples para el cotejo y/o compulsas. Una vez que sean cotejados y/o compulsados, serán devueltos los primeros, agregándose al expediente las copias que previamente fueron cotejadas y/o compulsadas.

## **II.- DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN.**

El solicitante, o su representante legalmente acreditado, deberán ajustarse al trámite o procedimiento establecido en el Manual de Políticas y Procedimientos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo en vigor.

Las resoluciones emitidas por el Subcomité de Regularización, no admiten recurso alguno y no constituyen instancia.

El Subcomité de Regularización es un órgano colegiado de carácter deliberativo, consultivo y resolutivo, creado por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos, con el objeto de analizar y resolver todos aquellos casos que relacionados con la regularización de los lotes a favor de los poseedores de buena fe.

Su integración será acorde a los acuerdos dictados por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos y la que establezca el Reglamento Interior del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.

## **III.- DE LA CUOTA DE REGULARIZACIÓN.**

La cuota total de regularización se calculará tomando en cuenta los costos directos fijos más los costos directos variables, aplicables para los casos de regularización y expedición de carta de instrucción notarial.

En tratándose de la reexpedición de carta de instrucción notarial, se cubrirá una cuota de recuperación en un término a 60 días de salario mínimo vigente en el estado de Morelos para aquellos terrenos que se encuentren en breña, 30 días de salario mínimo para aquellos inmuebles sobre los cuales se encuentre edificado alguna construcción.



**MORELOS**  
PODER EJECUTIVO

Secretaría  
de Turismo

Dependencia: **FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO**  
Depto. **DIRECCIÓN GENERAL**  
Sección:  
Oficio Núm.  
Expediente:

**"2014. Año de Octavio Paz"**

Para efectos del presente apartado, deberá entenderse por cuota total de regularización aplicable a los casos de regularización aquellos asuntos en los que por primera vez los poseedores de buena fe comparecen al Fideicomiso Lago de Tequesquitengo para solicitar el reconocimiento de los derechos reales de propiedad que tienen sobre un inmueble que forme parte del patrimonio fiduciario especial.

De igual manera deberá entenderse por cuota total de regularización aplicable a los casos de expedición de carta de instrucción notarial aquellos asuntos en los cuales el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo ha reconocido los derechos reales de propiedad a favor de los poseedores de buena fe, mediante un contrato de transacción o un contrato preparatorio de regularización.

#### **TRANSITORIOS:**

**ÚNICO.-** Las presentes Bases entrarán en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del Estado de Morelos.



Fideicomiso Lago  
de Tequesquitengo

<http://tramites.morelos.gob.mx>



**VISIÓN  
MORELOS**

[www.fideicomisodelagode.tequesquitengo.morelos.gob.mx](http://www.fideicomisodelagode.tequesquitengo.morelos.gob.mx)