

CASO CIADI UNCT/20/2

SR. CARLOS ESTEBAN SASTRE,

SR. RENAUD JACQUET

SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU

SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA

SR. GRAHAM ALEXANDER

SRA. MÓNICA GALÁN RIOS

(Demandantes)

V.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

(Demandada)

**“OPINION DEL PERITO EXPERTO EN DERECHO AGRARIO MEXICANO
SERGIO BONFIGLIO MACBEATH”**

ÍNDICE

I. RESUMEN EJECUTIVO	5
II. PRESENTACIÓN Y DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD	7
A. PERFIL	7
B. DECLARACIÓN INDEPENDENCIA DE LAS PARTES Y RELACIÓN CON LAS PARTES	8
C. INSTRUCCIONES E INTEGRACIÓN DEL DICTAMEN	9
D. BASES FÁCTICAS Y MÉTODOS PARA ESTE INFORME	9
E. IDIOMA	10
F. ELABORACIÓN Y COLABORACIÓN.	10
III. OPINIÓN.....	11
A. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA CREACIÓN DE LOS EJIDOS EN MÉXICO.....	11
B. PROCEDIMIENTO DE CREACIÓN DE UN EJIDO	12
i. DOTACIÓN DE TIERRAS	13
ii. AMPLIACIÓN DE TIERRAS.....	14
iii. NUEVOS CENTRO DE POBLACIÓN	14
iv. PARTICIPACION DEL GOBIERNO FEDERAL EN LA CREACION DE LOS EJIDOS.....	14
C. CARACTERÍSTICAS DEL EJIDO EN DERECHO MEXICANO	16
i. CONCEPTO	16
ii. TIPOS DE EXPLOTACIÓN DE TIERRAS EJIDALES.....	16
iii. DERECHOS AGRARIOS QUE TIENEN LOS EJIDATARIOS	17
iv. DERECHOS DE LAS PERSONAS NO PERTENECIENTES AL EJIDO.....	19
D. ÓRGANOS INTERNOS DE REPRESENTACIÓN Y EJECUCIÓN DENTRO DE LOS EJIDOS	20
E. REGLAMENTO INTERNO DEL EJIDO	24
IV. DELIMITACIÓN Y DESTINO DE LAS TIERRAS EJIDALES.....	28
A. TIPO DE TIERRAS SEGÚN SU DESTINO.....	30

i.	TIERRAS DE ASENTAMIENTO HUMANO	31
ii.	TIERRAS DE USO COMÚN.....	32
iii.	TIERRAS PARCELADAS	34
V.	CARACTERISTICAS N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUAREZ	36
A.	HISTORIAL DE CREACION DEL N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUAREZ.....	36
B.	POSESIONARIOS DEL N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUAREZ	39
VI.	DEMANDANTES CASO CIADI UNCT/20/2.	42
VII.	ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR LOS DEMANDANTES.....	43
A.	SR. CARLOS ESTEBAN SASTRE - HOTEL TIERRAS DEL SOL.....	45
i.	REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS	46
ii.	UBICACIÓN DEL LOTE 19-A - HOTEL TIERRAS DEL SOL MEDIANTE PERICIAL TOPOGRAFICA.....	50
iii.	CONCLUSIÓN - CARLOS ESTEBAN SASTRE, - HOTEL TIERRAS DEL SOL.	52
B.	SR. CARLOS ESTEBAN SASTRE - HOTEL HAMACA LOCA	52
i.	REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS	54
ii.	UBICACIÓN DEL LOTE 19 - HOTEL <i>HAMACA LOCA O CABAÑAS HAMACA LOCA</i> MEDIANTE PERICIAL TOPOGRAFICA.....	57
iii.	CONCLUSIÓN - CARLOS ESTEBAN SASTRE - HOTEL HAMACA LOCA (HLSA).....	59
C.	SR. RENAUD JAQUET - LOTE 10 - HOTEL BEHLA TULUM	60
i.	REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y OBJETO DE LOS DOCUMENTOS DE MR. MR RENAUD JAQUET LOTE 10 HOTEL BEHLA TULUM	62
ii.	UBICACIÓN LOTE 10 - SR RENAUD JAQUET - HOTEL BEHLA TULUM MEDIANTE PERICIAL TOPOGRAFICA	66
iii.	CONCLUSIÓN - SR. RENAUD JAQUET - HOTEL BEHLA TULUM	68
D.	SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU y SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA – HOTEL UNO ASTROLODGE	69
i.	REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y OBJETO DE LOS DOCUMENTOS DE LA SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU y EL SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA - LOTE 8 - HOTEL UNO ASTROLODGE	70

ii.	UBICACIÓN SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU y SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA - LOTE 8 - HOTEL UNO ASTROLODGE MEDIANTE PERICIAL TOPOGRÁFICA.....	74
iii.	CONCLUSIÓN - SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU y SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA - HOTEL UNO ASTROLODGE.....	76
E.	SR. GRAHAM ALEXANDER y SRA. MÓNICA GALÁN RIOS.....	76
i.	REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y OBJETO DE LOS DOCUMENTOS DE SR. GRAHAM ALEXANDER y SRA. MÓNICA GALÁN RIOS LOTE 10 HOTEL PARAYSO.....	78
ii.	UBICACIÓN LOTE 10 HOTEL PARAYSO DE SR. GRAHAM ALEXANDER y SRA. MÓNICA GALÁN RIOS	80
iii.	CONCLUSIÓN - SR. GRAHAM ALEXANDER y SRA. MÓNICA GALÁN RIOS - HOTEL PARAYSO.....	82
VIII. COMENTARIOS GENERALES DE LA SITUACIÓN QUE VIVIERON LOS DEMANDANTES.		83
IX. COMENTARIOS A LA OPINIÓN DEL PERITO EXPERTO EN MATERIA AGRARIA PRESENTADO PR EL GOBIERNO MEXICANO.....		88
X.	DECLARACION Y FIRMA.....	92

I. RESUMEN EJECUTIVO

1. En el presente informe, se me ha pedido explicar las características de los ejidos en nuestro país y si los Demandantes poseen derechos sobre los predios que cada uno reclama. Para ello, analizo la evidencia a mí presentada y la interpreto conforme a nuestro ordenamiento jurídico, incluyendo el derecho agrario aplicable.
2. Los ejidos en México son una figura legal que tiene sus orígenes en la época postrevolucionaria en México, buscando una repartición más equitativa de las tierras y dar mayor independencia a las comunidades campesinas e indígenas. La Ley Agraria en México de 1992 regula estos temas directamente, y tiene sus orígenes en la Ley Agraria de 1915. Desde aquel origen al día de hoy, el ordenamiento jurídico respecto a los ejidos se ha ido liberalizando, reconociendo el trabajo e inversión de los ejidatarios y personas ajenas a los ejidos, incluyendo inversionistas extranjeros. De tal manera, el derecho agrario contempla y no prohíbe la inversión extranjera en superficies ejidales. De tal forma, el mismo hecho que la Ley Agraria expresamente contempla la inversión extranjera en superficies ejidales es evidencia del interés del Estado mexicano en liberalizar y permitir ese tipo de inversiones en estas superficies.
3. El ejido en derecho mexicano es una comunidad semiautónoma. Tiene órganos de administración y gobernación propios, un reglamento interno propio, un dominio terrenal propio, y una independencia parcial en su manejo. Estas comunidades semiautónomas, a través de sus órganos, tienen amplios poderes, estando únicamente limitadas por lo que indique contrariamente la ley. Los órganos ejidales pueden crear, administrar y eliminar derechos, aceptar o remover nuevos miembros, asignar tierras, entre otros.

4. Existen tres tipos de tierra dentro de un ejido: tierras de uso común, tierras de asentamiento humano, y tierras parceladas. La posesión, uso y disfrute de las tierras de uso común es designado por la Asamblea Ejidal, órgano supremo del ejido. Para poseer, usar o disfrutar superficies ejidales no es necesario ser ejidatario. Esto es marcadamente cierto en el Núcleo de Población Ejidal José María Pino Suárez, (o el Ejido José María Pino Suárez), ubicado en Quintana Roo, cuenta con 121 ejidatarios y 167 posesionarios.
5. Con respecto a cada uno de los Demandantes, concluyo mediante el trabajo del Ing. Montoya que cada una de las superficies donde se ubicaban los negocios turísticos que reclaman están ubicadas dentro del Ejido José María Pino Suárez. Antes de ser despojadas de la posesión de sus respectivos predios, cada una tenía la posesión, uso y disfrute de los predios, como resultado de las negociaciones privadas que tuvieron con los ejidatarios de origen, a quienes fueron asignadas la posesión, uso y disfrute de los predios mediante acuerdos de Asamblea de forma económica. Dicha posesión, uso y disfrute fue verificado y consentido por el Comisariado Ejidal, órgano representante del ejido. Los acuerdos negociados entre las partes otorgantes son vinculantes frente a los tribunales competentes, tales como los tribunales civiles, mercantiles, y familiares.
6. La posesión, uso, y disfrute de los demandantes no es ilegal. La falta de inscripción no es lo mismo que una ilegalidad. La inscripción en el RAN otorga beneficios oponibles a terceros, pero el inscribir o no es una decisión que la toma el ejido. Además, antes de ser declarada y considerada ilegal, se deben tomar varios pasos, incluyendo un Acta de Asamblea que especifique esa circunstancia, o una *sentencia emitida por un tribunal agrario*. Además, con respecto a los requerimientos para extranjeros relativos a la Zona Restringida, un incumplimiento es remediable por el titular.

7. Al contrario, la documentación a mí proporcionada indica que la posesión, uso y disfrute por las demandantes fue con el consentimiento, voluntad y las contraprestaciones correspondientes entre las partes involucradas. De igual forma, si bien la Ley Agraria prescribe requisitos de nacionalidad para ciertas personas, no existe un requisito para posesionarios que sea directamente aplicable a las demandantes en este caso. Los demandantes me han presentado licencias de uso de suelo emitidos por el municipio de Tulum, los cuales son evidencia de que en su momento, antes de dar su aprobación, el municipio examinó la documentación que acredite la posesión de los predios y verificó la ubicación de los mismos.

II. PRESENTACIÓN Y DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD

A. PERFIL

8. Tengo más de 25 años de experiencia y liderazgo en derecho agrario en México. Por dos ocasiones, de 2015-2017 y 2019-2020 he fungido como Coordinador de la Sección de Derecho Agrario en la Barra Mexicana de Abogados, el cargo más elevado en aquella sección.
9. Hoy soy Socio Fundador y Socio Director de Bonfiglio MacBeath S.C., la cual atiende asuntos agrarios relacionados con regularización de tierras y litigio en todo el país, y con temas relacionados tales como licencias y permisos de operación relacionados al tipo de tierra que se trate. Mi oficina se encuentra ubicada en el World Trade Center Ciudad de México Calle Montecito 38, Piso 27 Oficina 19.

10. Como abogado en derecho agrario, he publicado varios de artículos en la materia. Mi Curriculum Vitae está adjunto a este informe.¹

B. DECLARACIÓN INDEPENDENCIA DE LAS PARTES Y RELACIÓN CON LAS PARTES

11. No existe ninguna circunstancia que impida que presente este informe de manera imparcial e independiente.
12. Es la primera vez que trabajo para **los Demandantes** y la **Firma Shook, Hardy & Bacon, LLP**, por lo que mi relación con ambos es meramente contractual y fui contratado para rendir el presente informe en el caso Carlos Sastre y Otros V. Los Estados Unidos Mexicanos identificado como CIADI No. UNCT/202/.
13. En 15 de septiembre de 2020, fui contactado por el Gobierno Mexicano (Secretaría de Economía), a través del Sr. Antonio Nava Gómez, Director de Área de Dirección General de Consultoría Jurídica de Comercio Internacional. El Sr. Nava me contactó mediante correo electrónico con el objeto de ser entrevistado y para hacerme conocimiento de este arbitraje, y en su caso contratar mis servicios para representar al gobierno mexicano como experto en materia agraria. Tras recibir este correo electrónico, le hice saber al Sr. Nava que existiría conflicto de intereses en virtud de que fui contratado por los demandantes a través de la firma Shook Hardy & Bacon, por lo que después de hacerles

¹ Anexo SB-0001.

conocimiento de esta situación la entrevista no se llevó a cabo y no fui contactado en lo futuro.

C. INSTRUCCIONES E INTEGRACIÓN DEL DICTAMEN

14. Los Demandantes a través de sus abogados me han solicitado atender los siguientes temas en este dictamen:
 - Las características de los Núcleos de Población Ejidal (Ejidos) en México
 - Las características del Ejido José María Pino Suarez
 - La existencia y naturaleza de los derechos de las Demandantes bajo derecho mexicano, relativo a los reclamos que presentan en esta controversia.

D. BASES FÁCTICAS Y MÉTODOS PARA ESTE INFORME

15. Este informe se basa en la evidencia proporcionada por los Demandantes a través de sus abogados Shook Hardy & Bacon. Describo y anexo dicha evidencia a este informe.
16. El informe atiende y aplica la legislación y derecho mexicano relevante. Además, contempla antecedentes históricos relativos al origen de la propiedad social en México y su evolución hasta la fecha. Se basa también en un análisis de la evolución de la propiedad social en México, explicando como con el paso del tiempo se replantearon ciertos aspectos del régimen agrario para efectos de que se generaran nuevas alternativas de inversión en el campo y la necesidad de capitalizarse en beneficio de los ejidatarios terminando con el hermetismo de que fueron objeto estas tierras durante varias décadas hasta la reforma de 1992.

Analiza también como se dejó de considerar una práctica ilegal el uso y disfrute por terceros permitiendo con esto incentivar la inversión el campo.

E. IDIOMA

17. La presente opinión fue preparada en español. De ser llamado a testificar en audiencia, anticipo testificar en español para facilitar la explicación de este, ya que el al ser una materia autóctona del derecho mexicano varios conceptos no tienen traducción y pueden dificultar su interpretación.

F. ELABORACIÓN Y COLABORACIÓN.

18. La presente opinión fue elaborada por el experto en derecho agrario Sergio Bonfiglio MacBeath, apoyándose de información auxiliar proporcionada por el Ing. Víctor Manuel Montoya Portilla, quien es especializado en topografía y trabaja en mi firma. Esto fue con la finalidad de poder determinar si la superficie sobre la cual se está emitiendo la opinión es superficie de origen ejidal. El CV del Ing. Montoya se encuentra adjunto a este informe.²
19. En este informe indico claramente dónde me baso en aquella información topográfica. De ser necesario, el Ing. Montoya está disponible para explicarla.

² Anexo SB-0002.

III. OPINIÓN

A. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA CREACIÓN DE LOS EJIDOS EN MÉXICO.

20. La creación de los ejidos en México surge en la época postrevolucionaria toda vez que la ideología que la originó tenía como objetivo el reparto equitativo de tierras y otorgar mayor autonomía a la mayoría de comunidades campesinas e indígenas en virtud de existían grandes extensiones de tierra en poder de un número reducido de personas además de que históricamente diversas comunidades a lo largo de los años habían sido despojadas de sus tierras y exigían les fueran restituidas.
21. Posteriormente al movimiento revolucionario surgieron diversas leyes siendo la primera la ley de agraria del 6 de enero de 1915 que tuvo como principales disposiciones las siguientes:
 - Se declararon nulas las enajenaciones que se hubieran hecho de forma ilegalmente las autoridades federales desde el 1 diciembre de 1876.
 - Se crean diversas autoridades agrarias como la Comisión Nacional Agraria (que es el antecedente de la secretaria de la Reforma Agraria y Comisiones Locales).
 - Se estableció el derecho de los pueblos para obtener tierras para ejido mediante la expropiación de terrenos colindantes.
22. Adicionalmente a lo anterior también se buscó dar respuesta al problema agrario del latifundismo cuyos objetivos también fueron:
 - Restituir las tierras a aquellos núcleos de población que hubieran sido despojados por los grandes latifundios

- Distribución gratuita de la tierra a aquellas personas y poblaciones que carecían de ellas.
 - Crear una nueva estructura de tenencia de tierra que sustituyera el antiguo sistema latifundista y con ellos un nuevo régimen de explotación ordenado.
23. A la ley agraria de 1915 le siguieron diversos códigos agrarios hasta que se expidió la Ley Federal de la Reforma Agraria que fue publicada en el diario oficial en abril de 1971,³ que establece un nuevo ordenamiento legal ya con procedimientos establecidos la cual es de carácter Federal ya que es por mandato constitucional (artículo 27 constitucional)⁴ y estableció el procedimiento de cómo se constituye un ejido. Hoy en día los ejidos continúan siendo regulados por derecho mexicano, incluyendo la Ley Agraria de 1992.⁵

B. PROCEDIMIENTO DE CREACIÓN DE UN EJIDO

24. Aunque el artículo 27 constitucional no establece un concepto o una definición de ejido, lo cierto es que en la practica el concepto se aplicó a los núcleos de población los cuales fueron dotados de tierras a través de los procesos señalados en las diversas leyes.
25. Originalmente, los ejidos en el país fueron creados mediante resolución presidencial ya que **el presidente de la república** era considerado la

³ Anexo SB-0023.

⁴ Anexo SB-0003.

⁵ Anexo SB-0006.

autoridad suprema en materia agraria y estaba facultado para emitir resoluciones que creaban y reconocían lo siguiente:

- I.- Restitución o dotación de tierras, bosques o aguas;
- II.- De ampliación de los ya concedidos;
- III.- De **creación de nuevos centros de población**;
- IV.- De confirmación de la propiedad de bienes comunales;
- V.- De expropiación de bienes ejidales y comunales;
- VI.- De privación de derechos individuales de ejidatarios;
- VII.- De **establecimiento de zonas urbanas ejidales** y comunales;

- 26. Lo anterior lo estableció el artículo 8 de la anterior Ley Federal de Reforma Agraria de 1971. Hoy en día estos asuntos son regulados por la Ley Agraria de 1992.
- 27. Dentro de los procedimientos en la Ley de Reforma Agraria de 1971 podemos destacar los siguientes:

i. DOTACIÓN DE TIERRAS

- 28. Este procedimiento lo contemplaba el capítulo tercero de la Ley Federal de la Reforma Agraria y establecía el derecho de los núcleos de población a obtener tierras siempre y cuando tuvieran la capacidad agraria individual, la cual tenía como requisitos ser mexicano, mayor de edad o con familia a su cargo, campesino de ocupación con radicación mínima en el poblado de seis meses entre otras.

ii. AMPLIACIÓN DE TIERRAS

29. Este procedimiento lo contemplaba el capítulo sexto de la Ley Federal de la Reforma Agraria que establecía que si al ejecutarse una resolución presidencial de restitución o dotación, se comprueba que las tierras entregadas son insuficientes para satisfacer íntegramente las necesidades del poblado, se tramitará de oficio el expediente de dotación complementario o ampliación.
30. Con lo anterior nos daba a entender que solo podía plantarse cuando hubiera existido una resolución previa dotatoria de tierras

iii. NUEVOS CENTRO DE POBLACIÓN

31. Este procedimiento lo contemplaba el capítulo Séptimo de la Ley Federal de la Reforma Agraria esta acción procedía sí la resolución presidencial que recaiga en un procedimiento de dotación fuese negativa, entonces se analizaban otras opciones para trasladarse al lugar en que sea posible establecer dicho centro.
32. Esto era común cuando en el área donde se solicitaba dotación de tierras no se encontraban superficies para otorgar tierras a los solicitantes y se tenía que agrupar a diferentes grupos de solicitantes de diferentes ubicaciones núcleos de población para poderlos ubicar en una zona diferente que no necesariamente era el área cercana a donde se encontraban asentados.
33. La figura de los Nuevos Centros de Población Ejidal (N.C.P.E.) en la Ley de Reforma Agraria de 1971 es análoga a la figura de ejido en la Ley Agraria de 1992.

iv. PARTICIPACION DEL GOBIERNO FEDERAL EN LA CREACION DE LOS EJIDOS

34. Como bien lo estableció el artículo 8 de la Ley federal de la Reforma Agraria de 1971⁶, el Presidente de la Republica es la suprema autoridad agraria, estaba facultado para dictar todas las medidas que sean necesarias para emitir a resolución definitiva, que entre otras culminaba con la creación de los ejidos por diversos procedimientos que marcaban la propias leyes como lo eran la mencionadas en los párrafos anteriores que eran dotación y ampliación de tierras, crear nuevos centro de población así como el establecimiento de zonas urbanas ejidales entre otras diversas, que al final conformaban la propiedad social de las cuales forman parte hoy en día lo ejidos.

⁶ ARTICULO 8o.- **El Presidente de la Republica es la suprema autoridad agraria**, está facultado para dictar todas las medidas que sean necesarias a fin de alcanzar plenamente los objetivos de esta Ley y sus resoluciones definitivas en ningún caso podrán ser modificadas. Se entiende por resolución definitiva, para los efectos de este artículo, la que ponga fin a un expediente:

- I.- De restitución o dotación de tierras, bosques o aguas;
- II.- De ampliación de los ya concedidos;
- III.- De creación de nuevos centros de población;
- IV.- De confirmación de la propiedad de bienes comunales;
- V.- De expropiación de bienes ejidales y comunales;
- VI.- De privación de derechos individuales de ejidatarios;
- VII.- De establecimiento de zonas urbanas ejidales y comunales; y
- VIII.- Los demás que señala esta Ley.

Anexo SB-0023.

35. Esta dotación o distribución de tierras eran de forma gratuita entregada por el gobierno federal a través del presidente de la república y sus diversas autoridades agrarias que intervenían mediante los procedimientos que se han mencionado y a su vez tenía por objeto que sus integrantes lograsen una autosuficiencia y pudieran administrar sus tierras en base la normatividad aplicable hasta 1992 que se termina con el reparto agrario de tierras.

C. CARACTERÍSTICAS DEL EJIDO EN DERECHO MEXICANO

i. CONCEPTO

36. Un ejido es una comunidad semiautónoma creada por decreto y derecho mexicano, integrada por mexicanos con personalidad jurídica, dominio y patrimonio propio, y reglas, autoridades, y órganos de administración y control propios.
37. Parte importante del patrimonio de un ejido son sus tierras, por lo que la explotación de las mismas suele ser parte fundamental de la actividad de un ejido.

ii. TIPOS DE EXPLOTACIÓN DE TIERRAS EJIDALES

38. De acuerdo con su calidad y tipo de tierras podemos identificar ejidos que se dedican entre otras a explotaciones agrícolas y ganaderas, pero en cuanto al régimen de explotación se encuentran la explotación individual y colectiva, la cual puede ser de forma económica y se puede o no formalizar mediante inscripción de los acuerdos de Asamblea en el Registro Agrario Nacional (RAN).

iii. DERECHOS AGRARIOS QUE TIENEN LOS EJIDATARIOS

39. De acuerdo con lo establecido en la Ley existen derechos agrarios individuales y colectivos los cuales se pueden definir de la siguiente forma:

- **Derechos individuales**: Son aquellos cuyo ejercicio corresponde a los ejidatarios dentro de lo que se encuentra las establecidas en la ley agraria como los es el uso y disfrute de su parcela (por ejemplo, en el artículo 78 de la Ley Agraria)⁷ así como las tierras de uso común que por acuerdo de asamblea les hayan permitido usar y disfrutar (por ejemplo, en el artículo 23 Frac. V de la Ley Agraria)⁸.

⁷ **Artículo 78.-** Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuales ostentarán los datos básicos de identificación de la parcela. Los certificados parcelarios serán expedidos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de esta ley.

En su caso, la resolución correspondiente del tribunal agrario hará las veces de certificado para los efectos de esta ley.

Anexo SB-0006.

⁸ **Artículo 23.-** La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

...

V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;

Anexo SB-0006.

- **Derechos agrarios colectivos:** son aquellos cuyo ejercicio corresponde a la asamblea de ejidatarios mediante las facultades conferidas en ley agraria (por ejemplo, en el artículo 23 fracciones I a XV de la Ley Agraria)

40. Para dar notificación a terceros bajo derecho agrario, la posesión y usufructo pueden ser inscritos formalmente. De otra forma, la posesión y usufructo también puede configurarse de manera económica. El Artículo 150 de la Ley Agraria contempla los efectos de **actos que no se inscriban en el RAN** y establece que éstos tendrán efectos entre los otorgantes:

Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él.

*Cuando los actos a que esta ley se refiere deban inscribirse en el Registro y no se inscriban, sólo **surtirán efectos entre los otorgantes** pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes sí podrán aprovecharlos en lo que les fueren favorables (énfasis agregado).*

41. La configuración económica entre otorgantes, al igual que los acuerdos entre posesionarios, es vinculante y ejecutable ante el tribunal competente en caso de que una de las partes entre en incumplimiento.⁹
42. En otras palabras, la falta de inscripción de un acto jurídico ante el RAN no significa que un acuerdo carezca de valor jurídico. Al contrario, la Ley Agraria establece precisamente lo opuesto. Así, la inscripción de los acuerdos frente al RAN **no es una condición necesaria** para dar lugar a un efecto jurídico entre

⁹ Cf. Tesis III.3o.C.71 C, COMPRAVENTA, RESCISIÓN DE LA. PUEDE SER APLICABLE LA CLÁUSULA PENAL SIEMPRE QUE EN EL EVENTO DE CONDENA SU CUANTÍA NO SEA MÁS ONEROSA QUE LAS OBLIGACIONES CONSIGNADAS A CARGO DEL COMPRADOR EN EL ARTÍCULO 2229 DEL CÓDIGO CIVIL DE JALISCO ANTERIOR AL VIGENTE, Anexo SB-0004.

las partes contratantes. Un acuerdo no inscrito es constitutivo de derechos entre las partes. De no cumplirse tal acuerdo, la parte no conforme puede traer un reclamo frente al juzgado correspondiente.

43. Respecto a los acuerdos que se celebren entre partes privadas sobre la posesión, uso y disfrute de un predio en una superficie ejidal, dichos acuerdos son de igual manera vinculantes frente a los tribunales competentes, en particular los civiles y familiares.

iv. DERECHOS DE LAS PERSONAS NO PERTENECIENTES AL EJIDO

44. El derecho en nuestro país expresamente describe los derechos que pueden tener las personas que no son parte de un ejido sobre predios que estén dentro de la superficie ejidal.
45. La Ley Agraria no impide que personas ajenas al ejido entren en posesión, uso, o disfrute de tierras dentro de la superficie ejidal.
46. Al contrario, la Ley Agraria describe (artículo 56) la tenencia que pueden tener los posesionarios de tierras dentro de la superficie ejidal. La Ley además contempla (artículo 23, fracción VIII) la tenencia de posesionarios, la cual puede ser reconocida por la asamblea. La ley no especifica si los posesionarios que buscan tener una tenencia sobre una superficie debe tener nacionalidad mexicana.
47. Es importante señalar que si bien la asamblea es quien reconoce a los posesionarios, el que se encarga de ejecutar las resoluciones de la asamblea que den ese reconocimiento y de representar al ejido frente a terceros incluyendo en la firma de contratos es el Comisariado Ejidal (art. 33). En mi experiencia, el Comisariado sirve de intermediario con la asamblea al comunicarle de alguna negociación con un tercero. Cuando un tercero está interesado en firmar un

acuerdo con el ejido, el tercero se acerca al Comisariado, quien presenta la propuesta a la Asamblea para votación. Si la propuesta es aprobada, es el Comisariado quien se encarga y tiene la obligación de ejecutar la voluntad de la asamblea.

48. Sería impráctico que la asamblea firme el acuerdo con el tercero. Es por ello que la Ley Agraria faculta al Comisariado con el poder general de representación del Ejido para ejecutar este tipo de acuerdos. La responsabilidad de verificar que el Comisariado esté actuando conforme al mandato de la asamblea corresponde a la misma asamblea y al Consejo de Vigilancia. Dicha responsabilidad no cae en el tercero.
49. Como describo en la sección IV.A.ii, la asignación de parcelas puede ser de forma económica o puede ser inscrita en registro. De ser económica, es constitutiva de derechos. Y los acuerdos subsiguientes entre poseionarios son vinculantes entre las partes involucradas y ejecutables frente a nuestros tribunales. La inscripción sirve para surtir efectos contra terceros.
50. Por ello, bajo nuestro ordenamiento, los terceros ajenos a un ejido no están impedidos de adquirir la posesión y usufructo de una parcela.

D. ÓRGANOS INTERNOS DE REPRESENTACIÓN Y EJECUCIÓN DENTRO DE LOS EJIDOS

51. Con la conformación de los ejidos a su vez la Ley Agraria determina su forma de organización interna la cual da como origen a los siguientes órganos internos:

- a. **Asamblea** que es el órgano supremo¹⁰ del ejido el cual tiene en sus facultades tomar resoluciones por mayoría de votos de sus asistentes que están relacionadas con la administración interna del ejido relacionadas con la explotación y disfrute de tierras, así como la asignación de tierras para la explotación individual y colectiva en beneficio de los ejidatarios (artículo 23 de la Ley Agraria)¹¹.
- b. **Consejo de Vigilancia** que es el órgano encargado de vigilar que se cumplan por el Comisariado ejidal la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de gestionar los mandatos que se le haya conferido mediante resolución de asamblea como pueden ser tareas específicas. (artículo 35 y 36 de la Ley Agraria)¹²

¹⁰ Si bien la Asamblea es el órgano supremo del ejido, y tiene la facultad de asignar superficies, de todas maneras depende del Registro Agrario Nacional (RAN) para poder formalizar sus asignaciones. Por ejemplo, para poder inscribir una resolución de Asamblea que otorgue posesión de forma económica, certificados parcelarios, es necesario tener la aprobación RAN, quien tiene la discreción de aprobar o no la solicitud de inscripción de la Asamblea.

¹¹ Anexo SB-0006.

¹² **Artículo 35.-** El consejo de vigilancia estará constituido por un Presidente y dos Secretarios, propietarios y sus respectivos suplentes y operará conforme a sus facultades y de acuerdo con el reglamento interno; si éste nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente.

Artículo 36.- Son facultades y obligaciones del consejo de vigilancia:

I. Vigilar que los actos del comisariado se ajusten a los preceptos de la ley y a lo dispuesto por el reglamento interno o la asamblea;

- c. **Comisariado ejidal** que es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea representando a los ejidatarios y gestionando los mandatos que se le haya conferido mediante resolución de asamblea, y representa al ejido en actos jurídicos frente a terceros. (Artículo 32 y 33 de la Ley Agraria).¹³

II. Revisar las cuentas y operaciones del comisariado a fin de darlas a conocer a la asamblea y denunciar ante ésta las irregularidades en que haya incurrido el comisariado;

III. Convocar a asamblea cuando no lo haga el comisariado; y

IV. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.

Anexo SB-0006.

¹³ **Artículo 32.-** El comisariado ejidal es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido. Estará constituido por un presidente, un Secretario y un Tesorero, propietarios y sus respectivos suplentes. Asimismo, contará en su caso con las comisiones y los secretarios auxiliares que señale el reglamento interno. Este habrá de contener la forma y extensión de las funciones de cada miembro del comisariado; si nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente.

Artículo 33.- Son facultades y obligaciones del comisariado:

I. Representar al núcleo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general para actos de administración y pleitos y cobranzas;

II. Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios;

III. Convocar a la asamblea en los términos de la ley, así como cumplir los acuerdos que dicten las mismas;

52. Las facultades y funciones de los órganos internos del ejido como son la asamblea, el comisariado de bienes ejidales y el consejo de vigilancia fueron otorgadas fueron establecidas en la constitución en su artículo 27 y en la Ley Agraria en diversos artículos , dentro de sus funciones se encuentran facultades de representación y ejecución, los cuales se pueden dar de forma económica y posteriormente formalizarse mediante la intervención de autoridades agrarias facultadas para ello como lo son la Procuraduría Agraria, Registro Agrario Nacional entre otras.
53. Muchas veces los ejidatarios por acuerdos de asamblea y algunas veces en base a su reglamento interno del ejido de forma económica toman acuerdos para el uso, disfrute y explotación de tierras que posteriormente pueden o no formalizar, ya que no están obligados a hacerlo.
54. Si bien es cierto las autoridades como la Procuraduría Agraria, Registro Agrario que son las que menciona mayoritariamente la Ley Agraria como facultadas para poder formalizar las resoluciones de asamblea, lo cierto es que la Ley Agraria no obliga al ejido o a los ejidatarios a acudir ante ellas para formalizarlas.
55. El gobierno federal en su momento y mediante un procedimiento previamente establecido buscó un reordenamiento de la propiedad estableciendo diversas acciones y procedimientos dentro de los cuales se establecieron la dotación de tierras y ampliación de tierras que tenían por objeto la creación de los ejidos y a

IV. Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, así como informar a ésta sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común y el estado en que éstas se encuentren;

V. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido

Anexo SB-0006.

su vez se estableció la forma que se iba administrar de forma interna el ejido estableciendo así una **autonomía** en sus decisiones la cual está limitada a que no establezca ninguna disposición contraria a ley.

56. Pero para entender esas facultades pertenecientes al **Comisariado** podemos analizarlas en entorno a los siguientes puntos:

- **Facultades de ejecución.** Estas facultades las tienen conferidas en la propia Ley Agraria para ejecutar los acuerdos de asamblea y del cual cuenta con órganos encargados de ejecutar los acuerdos de asamblea, como lo es el comisariado ejidal y consejo de vigilancia, estas facultades se encuentran debidamente mencionadas en los artículos 33 y 35 de la Ley agraria.
- **Funciones relativas a la administración del ejido.** Cuentan con facultades propias de la asamblea según lo establece la propia ley agraria de formular y modificar su propio reglamento del ejido, así como decidir si aceptan o separan ejidatarios.
- **Representante legal ante terceros ajenos al ejido.** Conforme a la Ley Agraria, los órganos del ejido, en particular el comisariado ejidal, tiene un poder general para representación en asuntos legales del ejido, conforme al artículo 33 de la Ley.

E. REGLAMENTO INTERNO DEL EJIDO

57. El reglamento interno del ejido se encuentra regulado en el artículo 10 de la Ley Agraria,¹⁴ que establece entre otras cosas que los ejidos operan de acuerdo con

¹⁴ **Artículo 10.-** Los ejidos operan de acuerdo con su reglamento interno, sin más limitaciones en sus actividades que las que dispone la ley. Su reglamento se inscribirá en el Registro Agrario Nacional, y deberá contener las bases generales para la organización

su reglamento interno, el cual deberá contener las bases generales para la organización económica y social del ejido que se adopten libremente, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, así como las demás disposiciones que conforme a esta ley deban ser incluidas en el reglamento y las demás que cada ejido considere pertinentes.

58. La Ley Agraria en diversos artículos hace mención del reglamento interno del ejido, de lo que se desprende que el mismo puede abarcar reglas, de manera no excluyente:

- Para adquirir derechos agrarios (Artículos 14 y 15)¹⁵;

económica y social del ejido que se adopten libremente, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, así como las demás disposiciones que conforme a esta ley deban ser incluidas en el reglamento y las demás que cada ejido considere pertinentes.

Anexo SB-0006.

¹⁵ **Artículo 14.-** Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los derechos que el **reglamento interno** de cada ejido les otorgue sobre las demás tierras ejidales y los demás que legalmente les correspondan.

Artículo 15.- Para poder adquirir la calidad de ejidatario se requiere:

I. Ser mexicano mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trate de heredero de ejidatario; y

II. Ser avecindado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de un heredero, o cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su **reglamento interno**.

Anexo SB-0006.

- Sobre las facultades del comisariado ejidal (Artículo 33)¹⁶;
- Sobre las facultades del consejo de vigilancia y funcionamiento de sus integrantes (Artículos 35 y 36)¹⁷;

¹⁶ **Artículo 33.-** Son facultades y obligaciones del comisariado:

I. Representar al núcleo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general para actos de administración y pleitos y cobranzas;

II. Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios;

III. Convocar a la asamblea en los términos de la ley, así como cumplir los acuerdos que dicten las mismas;

IV. Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, así como informar a ésta sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común y el estado en que éstas se encuentren;

V. Las demás que señalen la ley y el **reglamento interno del ejido**.

Anexo SB-0006.

¹⁷ **Artículo 35.-** El consejo de vigilancia estará constituido por un Presidente y dos Secretarios, propietarios y sus respectivos suplentes y operará conforme a sus facultades y de acuerdo con **el reglamento interno**; si éste nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente.

Artículo 36.- Son facultades y obligaciones del consejo de vigilancia:

I. Vigilar que los actos del comisariado se ajusten a los preceptos de la ley y a lo dispuesto por **el reglamento interno** o la asamblea;

II. Revisar las cuentas y operaciones del comisariado a fin de darlas a conocer a la asamblea y denunciar ante ésta las irregularidades en que haya incurrido el comisariado;

III. Convocar a asamblea cuando no lo haga el comisariado; y

- Sobre la regulación del ejercicio del derecho sobre las parcelas asignadas a grupos de ejidatarios (artículo 62)¹⁸;
- Sobre la regulación del uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de las tierras de uso común y los derecho y obligaciones y los derecho y obligaciones de ejidatarios y vecindados respecto de ellas.
- Sobre cualquier otro tema, de manera que no esté prohibida por la ley.

IV. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.

Anexo SB-0006.

¹⁸ **Artículo 62.-** A partir de la asignación de parcelas, corresponderán a los ejidatarios beneficiados los derechos sobre uso y usufructo de las mismas, en los términos de esta ley.

Cuando la asignación se hubiere hecho a un grupo de ejidatarios, se presumirá, salvo prueba en contrario, que gozan de dichos derechos en partes iguales, y serán ejercidos conforme a lo convenido entre ellos o, en su defecto, a lo que disponga el reglamento interno o la resolución de la asamblea y, supletoriamente, conforme a las reglas de copropiedad que dispone el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Anexo SB-0006.

IV. DELIMITACIÓN Y DESTINO DE LAS TIERRAS EJIDALES

59. El artículo 56 de la ley agraria¹⁹ establece entre otras cosas que la asamblea podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas,

¹⁹ **Artículo 56.-** La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios. En todo caso, a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional, procederá como sigue:

- I. Si lo considera conveniente, reservará las extensiones de tierra correspondientes al asentamiento humano y delimitará las tierras de uso común del ejido;
- II. Si resultaren tierras cuya tenencia no ha sido regularizada o estén vacantes, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras a individuos o grupos de individuos; y
- III. Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidos en partes iguales, a menos que la asamblea determine la asignación de proporciones distintas, en razón de las aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo.

En todo caso, el Registro Agrario Nacional emitirá las normas técnicas que deberá seguir la asamblea al realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido y proveerá a la misma del auxilio que al efecto le solicite. El Registro certificará el plano interno del ejido, y con base en éste, expedirá los certificados parcelarios o los certificados de derechos comunes, o ambos, según sea el caso, en favor de todos y cada uno de los individuos que integran el ejido, conforme a las instrucciones de la asamblea, por conducto del comisariado o por el representante que se designe. Estos certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional.

Anexo SB-0006.

efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios. Es importante destacar que los parcelamientos económicos y los acuerdos entre posesiones son legalmente válidos y surten efectos entre las partes involucradas.

60. La Ley Agraria establece mecanismos por los cuales los poseionarios regulares o irregulares de superficies ejidales pueden formalizar su tenencia.²⁰ Al día de

²⁰ **Artículo 57.-** Para proceder a la asignación de derechos sobre tierras a que se refiere la fracción III del artículo anterior, la asamblea se apegará, salvo causa justificada y expresa, al siguiente orden de preferencia:

- I. Poseionarios reconocidos por la asamblea;
- II. Ejidatarios y vecindados del núcleo de población cuya dedicación y esmero sean notorios o que hayan mejorado con su trabajo e inversión las tierras de que se trate;
- III. Hijos de ejidatarios y otros vecindados que hayan trabajado las tierras por dos años o más; y
- IV. Otros individuos, a juicio de la asamblea.

Cuando así lo decida la asamblea, la asignación de tierras podrá hacerse por resolución de la propia asamblea, a cambio de una contraprestación que se destine al beneficio del núcleo de población ejidal.

Artículo 23.- La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

Fracción VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de poseionarios;

hoy existen en los ejidos innumerables superficies cuya asignación no se ha formalizado debido a que la propia asamblea toma decisiones económicas para el aprovechamiento de diversas superficies. Dentro de aquellas superficies se encuentran las tierras de uso común donde han autorizado a diversos ejidatarios el uso y disfrute de las mismas. En algunos casos, la asamblea ha asignado superficies sin parcelarlas formalmente para diversos fines ya sea de explotación o para fines turísticos inclusive.

61. En mi experiencia, aunque no existen estadísticas al respecto, existe un gran número de poseionarios irregulares de superficies ejidales en el país. Sin embargo, como he mencionado, ello no conlleva un delito a menos que se cuente con alguna acción legal presentada por el ejido. Por lo tanto, este tipo de posesión, a menos que sea denunciada por el ejido, no es relevante para las labores de los fiscales y procuradores de la nación.

A. TIPO DE TIERRAS SEGÚN SU DESTINO

62. Las tierras ejidales cuentan con la siguiente división por su destino:
 - a. Tierras para el asentamiento humano.
 - b. Tierras de uso común
 - c. Tierras Parceladas.

63. Lo anterior se encuentra contemplado en el artículo 44 de la Ley Agraria²¹ Esta división tiene por objeto una mejor organización dentro del régimen ejidal; pero además de este objeto la Ley vigente estableció la posibilidad de invertir en cualquier parte del ejido respetando, desde luego, las modalidades que cada una representa, pero es necesario contemplar que tipo de modalidades representa cada división, que es lo que se analizara a continuación.

i. TIERRAS DE ASENTAMIENTO HUMANO

64. El artículo 63 de la Ley Agraria define cuales son las tierras de Asentamiento Humano, y que a letra dice:

“Artículo 63.- Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento.”

²¹ **Artículo 44.-** Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

- I. Tierras para el asentamiento humano;
- II. Tierras de uso común; y
- III. Tierras parceladas.”

65. En la interpretación del artículo anterior y siendo prácticos para entender el artículo, es claro que las tierras de asentamiento humano se pretenden que se desarrolle la vida comunitaria de ejido, por lo que en esta división se encontrara la población del ejido en donde se realizaran labores propias que tengan por objeto el desarrollo de la vida comunitaria como son escuelas, canchas recreativas, parcelas de aprendizaje etc.

ii. TIERRAS DE USO COMÚN

66. El artículo 73 de la Ley Agraria, nos define qué se entiende por este tipo de tierras que a letra dice:

“Artículo 73.- Las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.”

67. En la interpretación del artículo anterior y siendo prácticos para entender el artículo, es claro que la tierras de uso común son las áreas de reserva para crecimiento de la tierra ejidal, y que en un principio no han sido asignadas, por lo que es claro pensar que al ser propietarios cada ejidatario de una parte alícuota de estas tierras, deben entonces contemplar las modalidades de la propiedad social en beneficio de los ejidatarios que es que sean inalienables, imprescriptibles e inembargables.

68. Cabe resaltar que la Sección Quinta sobre Tierras de Uso Común no prohíbe contratos por el ejido o los ejidatarios a quienes dichas tierras hayan sido asignadas. Al contrario, la ley contempla expresamente que las tierras ejidales de uso común o parceladas pueden ser objeto de cualquier contrato, incluso con terceros que no pertenezcan al ejido:

***Artículo 45.-** Las tierras ejidales podrán ser objeto de **cualquier contrato de asociación o aprovechamiento** celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de **tierras de uso común** o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales **por terceros** tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables.*

69. La Ley Agraria no se pronuncia sobre si un ejidatario, a quien la asamblea ha asignado posesión de manera económica sobre una superficie, puede celebrar un contrato con terceros respecto a la posesión y usufructo de aquella superficie.
70. Es importante resaltar que, respecto a la representación del ejido para efectos legales con terceros, el comisariado posee un poder general:

***“Artículo 33.-** Son facultades y obligaciones del comisariado: I. Representar al núcleo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un **apoderado general** para actos de administración y pleitos y cobranzas;”*

71. Un poder general de representación es de carácter vinculante para el representado, en este caso el ejido. La ley no excluye actos respecto a terceros ajenos al ejido.

72. Por lo mismo, nuestra ley es clara en que las declaraciones firmadas por una entidad respecto a derechos transferidos a otros son evidencia de un compromiso vinculante entre las partes.²²
73. En tal orden, el artículo 2 de la Ley Agraria indica que, en materia agraria, el derecho civil federal y mercantil aplican de manera supletoria, dependiendo del caso.²³

iii. TIERRAS PARCELADAS

74. La sección sexta de la ley agraria establece las modalidades de las tierras parceladas. Esto lo contemplan los artículos 76 a 86. Los artículos 81, 82 y 83²⁴

²² Tesis XVI.1o.A.127 A (10a.), Tribunales Colegiados de Circuito, FECHA CIERTA DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS EN MATERIA AGRARIA. ES APLICABLE PARA DETERMINAR CUÁL DE LAS TRANSMISIONES DEBE PREVALECER, CUANDO UN PREDIO HA SIDO ENAJENADO POR SU TITULAR A DIVERSAS PERSONAS. Anexo SB-0021.

²³ Nuestro derecho también reconoce las mejoras hechas en buena fe y consentimiento. Código Civil Federal, Arts. 2126, 2133, 2423. Anexo SB-0005. Si bien a mi conocer no existen tesis o jurisprudencia aplicable, tampoco existen tesis o jurisprudencia que digan lo opuesto. Además, el Código Civil Federal reconoce este principio en varios artículos, y nuestras cortes reconocen el sentido del código cuando lo interpretan.

²⁴ **Artículo 81.-** Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta ley.

Artículo 82.- Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual

permiten la adopción del dominio pleno y desincorporación de estas tierras (ya asignadas) del régimen ejidal, y posteriormente su enajenación a terceros.

75. El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo, podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles tal y como lo establece el artículo 79 de la Ley Agraria²⁵.

expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

Artículo 83.- La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatutario o de organización del ejido.

La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el comisariado ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional, el cual efectuará las cancelaciones correspondientes.

Anexo SB-0006.

²⁵ **Artículo 79.-** El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo, podrá aportar sus derechos de usufructo a la **formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.**

V. CARACTERISTICAS N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUAREZ

A. HISTORIAL DE CREACION DEL N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUAREZ

76. Según datos contenidos en la ficha del padrón e historial de núcleos agrarios (PHINA) el N.C.P.E José María Pino Suarez cuenta con la siguiente información:

a) UBICACIÓN:

Municipio de Tulum Estado de Quintana Roo.

b) DATOS DE CERTIFICACION:

Folio Matriz: 23TM00000275
Fecha de inscripción: 3 de marzo de 2009
Superficie de plano interno: 10,409.73343
Grandes Áreas: 10, 409.733430

c) GRANDES AREAS:

Superficie Parcelada: 7239.539776
Superficie de Asentamiento Humano sin delimitar al interior: 318.824156
Superficie de Uso Común: 2,851.369498

d) BENEFICIADOS:

Ejidatarios: 121

Posesionarios: 167
Avecindados: 15

e) Información de ACCIONES:

1.- N.C.P.E.:

Fecha de publicación 11 de diciembre de 1973
Fecha de resolución presidencial 8 de octubre de 1973
Superficie en Hectáreas 10,409.73
Beneficiados 47
Fecha de ejecución 22 de abril de 1981
Superficie ejecutada 10,410.51400

2.- Segregación:

Fecha de publicación 11 de diciembre de 1973
Fecha de resolución presidencial o decreto 8 de octubre de 1973
Superficie en Hectáreas 50.00000
Ningún beneficiado, resolución sin ejecutar

3.- PROCEDE

Fecha de asamblea 2 de diciembre de 2006
Fecha de inscripción 3 de marzo de 2009

4.- Complemento de certificación

Fecha de asamblea 20 de noviembre de 2011
Fecha de inscripción 7 de agosto de 2012

5.- Dominio pleno

Superficie ejecutada 3010.636452

77. De la información obtenida en el PHINA se desprende que actualmente la superficie total del N.C.P.E José María Pino Suarez es la siguiente:

Superficie actual del núcleo	7,399.096978 Hectáreas
Superficie Plano General	10,410.514000 Hectáreas
Superficie Actual Parcelada	4,228.903324 Hectáreas
Superficie Actual de Uso Común	2,851.369498 Hectáreas
Superficie Actual de A.H. Sin delimitar al interior	3188.82456

78. Una vez analizado lo anterior, se desprende que el N.C.P.E José María Pino Suarez fue creado mediante resolución de presidencial el 8 de octubre de 1973 y fue ejecutada, es decir, entregada a un total de 47 beneficiados el 22 de abril de 1981 dando un total de superficie ejecutada de en ese año de 10,410.51400 hectáreas.
79. En mi experiencia, las superficies parceladas, de uso común, y de asentamiento humano suelen ser, en un principio, asignadas de forma económica. Posteriormente, tales asignaciones pueden constatarse en varias fuentes, incluyendo el Registro Agrario Nacional, la carpeta básica del ejido, y el libro de registro del Comisariado de bienes ejidales.
80. Además, en mi experiencia, existen en el país un número importante de posesiones irregulares, lo cual no puede confundirse con una posesión ilegal. A menos que no exista consentimiento de las partes correspondientes, tales como el ejido o los ejidatarios relevantes, la posesión irregular que cuente con tal consentimiento no es un acto criminal, ni conlleva multas ni sanciones. De igual manera, dichos posesionarios irregulares por lo general cuentan con la

posibilidad de formalizar sus tenencias mediante el procedimiento de ley estar obligados a destruir y reiniciar el proyecto productivo.

81. Adicionalmente a lo anterior existen actualmente según reporte del PHINA un total de beneficiados identificados de la siguiente manera:

Ejidatarios	121
Posesionarios	167
Avecindados	15

82. Analizando lo anterior según esta estadística existen actualmente **más poseionarios que ejidatarios** en el N.C.P.E José María Pino Suarez, lo que indica que han existido un número importante de asignaciones que han beneficiados a no ejidatarios.

B. POSESIONARIOS DEL N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUAREZ

83. La figura de poseionarios es reconocida por la legislación agraria y son aquellas personas que tienen en posesión parcelas ejidales y que pueden estar o no reconocidas como ejidatarios. Este derecho lo adquieren de diferentes formas, como por reconocimiento de asamblea (Artículo 23 frac. VIII Ley Agraria) o en algunos casos por prescripción positiva adquisitiva para tierras parceladas (Artículo 48 Ley Agraria).²⁶

²⁶ **Artículo 48.-** Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un período de cinco años si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

84. De conformidad con los artículos **22, primer párrafo, 44 y 56 de la Ley Agraria**, la asamblea general de ejidatarios es el órgano supremo del ejido, a la que compete, entre otros asuntos, determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar y reconocer el parcelamiento económico o de hecho, y regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes, pudiendo destinar dichas tierras: al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas a favor de los ejidatarios (jurisprudencia 178063 SCJN). Por consiguiente, nuestra jurisprudencia establece que en casos de impugnación de tierras de uso común se debe aplicar la Ley Agraria exclusivamente²⁷.

El poseedor podrá acudir ante el tribunal agrario para que, previa audiencia de los interesados, del comisariado ejidal y de los colindantes, en la vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela o tierras de que se trate, lo que se comunicará al Registro Agrario Nacional, para que éste expida de inmediato el certificado correspondiente.

La demanda presentada por cualquier interesado ante el tribunal agrario o la denuncia ante el Ministerio Público por despojo, interrumpirá el plazo a que se refiere el primer párrafo de este artículo hasta que se dicte resolución definitiva.

Anexo SB-0006.

²⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 178063

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Administrativa

Tesis: VI.1o.A. J/28

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Julio de 2005, página 970

Tipo: Jurisprudencia

ASAMBLEA EJIDAL. EL PLAZO FIJADO EN EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY AGRARIA RIGE NO SÓLO PARA LA IMPUGNACIÓN DE ASIGNACIÓN DE TIERRAS EN LO INDIVIDUAL, SINO INCLUSO PARA LAS QUE EN AQUÉLLA SE DESTINEN AL USO COMÚN.

De conformidad con los artículos 22, primer párrafo, 44 y 56 de la Ley Agraria, la asamblea general de ejidatarios es el órgano supremo del ejido, a la que compete, entre otros asuntos, determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar y reconocer el parcelamiento económico o de hecho, y regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes, pudiendo destinar dichas tierras: al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas a favor de los ejidatarios. En relación con la asignación de tierras, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 4/2004, por contradicción de tesis, de rubro: "ASAMBLEA GENERAL DE COMUNEROS O EJIDATARIOS. LE COMPETE ASIGNAR LAS PARCELAS Y SOLARES URBANOS, PUDIENDO IMPUGNARSE ANTE EL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO SUS DETERMINACIONES, INCLUSIVE AQUELLAS EN QUE 'DEJA EN CONFLICTO' O 'A SALVO LOS DERECHOS' DEL SOLICITANTE, PORQUE TALES DECISIONES EQUIVALEN A UNA NEGATIVA QUE OBLIGA A DICHO TRIBUNAL A PRONUNCIARSE EN CUANTO AL FONDO.", consideró que si la asamblea de ejidatarios deja "en conflicto" una determinada parcela o solar, o "a salvo los derechos" del solicitante, tales determinaciones u otras análogas equivalen a una negativa, de modo que los afectados podrán impugnarla en términos de lo dispuesto por el artículo 61 de la Ley Agraria. Ahora bien, para esclarecer el alcance de este último precepto legal, en cuanto a la impugnación del destino de tierras de uso común determinado por la asamblea, no debe interpretarse en forma aislada, sino de manera sistemática con los artículos 22, primer párrafo, 44 y 56 de la Ley Agraria, de los que se llega a la conclusión que la asignación que prevé aquel precepto legal no se refiere únicamente a la asignación de tierras en lo individual, sino también comprende la determinación del destino de las tierras de uso común, que significa un pronunciamiento del órgano ejidal sobre la asignación de éstas, equivalente a una negativa de resolver favorablemente las pretensiones de los poseedores que afirmen tener derechos sobre un terreno que quedó comprendido dentro de dichas tierras de uso común, de modo tal que si

85. Como he establecido en la sección V., la Ley Agraria no prohíbe y ampara la asignación económica de superficies, incluyendo aquellas de uso común.
86. En mi experiencia, suele observarse que los poseionarios adquieren sus derechos de manera económica antes de registrarlos ante el Registro Agrario Nacional. De hecho, en el Ejido José María Pino Suárez, las cifras en el sistema Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA) indican que 167 poseionarios probablemente primero obtuvieron sus derechos de manera económica antes de inscribirlos ante el Registro Agrario Nacional.

VI. DEMANDANTES CASO CIADI UNCT/20/2.

87. Respecto a los Demandantes en el caso **CASO CIADI UNCT/20/2.**, que son:
 - a) Sr. Carlos Esteban Sastre,
 - b) Sr. Renaud Jacquet
 - c) Sra. María Margarida Oliveira Azevedo Abreu
 - d) Sr. Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos Silva
 - e) Sr. Graham Alexander
 - f) Sra. Mónica Galán Ríos

desean impugnar el acuerdo respectivo tomado en esa asamblea, rige el presupuesto procesal contenido en el artículo 61 de la Ley Agraria para hacerlo dentro de los noventa días en él previstos, a partir de que tuvieron conocimiento de la asamblea en cuestión.

Anexo SB-0022.

88. Todos y cada uno de ellos me presentaron diversos documentos que les permitieron tener en posesión las superficies. Nada en la documentación que he analizado indica que los Demandantes hayan poseído las superficies ilegalmente.

VII. ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR LOS DEMANDANTES

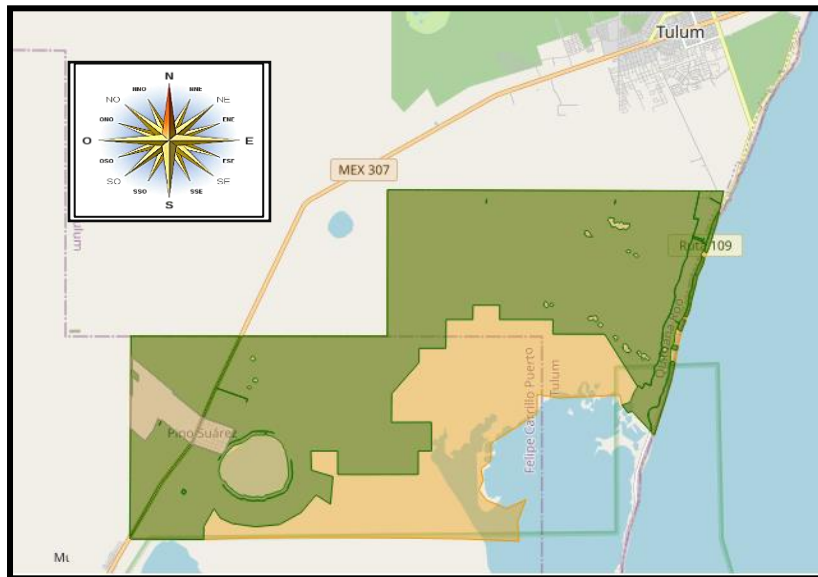
89. Establecido el marco de derecho aplicable, en esta sección analizo los documentos presentados por los demandantes y si los mismos permitieron una posesión y un uso y disfrute.
90. También describo el estudio topográfico realizado para verificar que las superficies relacionadas con el reclamo de los Demandantes están ubicadas en el polígono que corresponde al N.C.P.E. José María Pino Suárez. Con este fin, me auxilié del trabajo topográfico del Ing. Montoya.
91. El Ing. Montoya descargó de la red el trazo total del polígono dotado al ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez, observado en el plano digital a continuación que procede del sistema de consultas del Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA)²⁸

²⁸ Descargado de <http://www.ran.gob.mx/ran/index.php/sistemas-de-consulta/phina>.

He tratado también de obtener los planos de dotación y otra información sobre el ejido inscrita en el Registro Agrario Nacional (RAN), lo cual no he logrado debido a que sus oficinas están cerradas a la fecha de este informe. En efecto, el RAN ha tomado medidas de prevención debido a la pandemia COVID-19. Acuerdo DOF 31/07/2020, Anexo SB-0007.

De todas formas, dado que el PHINA es una dependencia del RAN, el plano aquí presentado es información proveniente del Gobierno de México ya que es información oficial y vigente

Imagen Polígono total dotado al ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez, con superficie de 10,409.7333 hectáreas de conformidad al decreto presidencial publicado en el diario oficial en fecha 11 de diciembre del año 1973.



92. En la imagen, las zonas demarcadas de color verde representan áreas parceladas, mientras que las zonas demarcadas de color crema representan zonas de uso común.
93. En base a las coordenadas geográficas contenidas en el PHINA que acompañan a este plano, el Ing. Montoya verificó que las superficies en cuestión están contenidas dentro de la superficie ejidal. Para ello, el Ing. Montoya utilizó la documentación proporcionada por los Demandantes respecto a las superficies que dan origen a sus reclamos y corroboró físicamente en campo la ubicación de cada superficie en cuestión.

a la fecha de este informe. Ver Plano Ejidal con Coordenadas Preparado por el Ing. Montoya, Anexo SB-0008, Y Plano Total Ejido Parcelas de Interés, Anexo SB-0009.

94. Como describo a continuación, asistido por el trabajo topográfico del Ing. Montoya, cada una de las superficies que dan origen al reclamo de los Demandantes están ubicadas dentro del polígono perteneciente al N.C.P.E. José María Pino Suárez.

A. SR. CARLOS ESTEBAN SASTRE - HOTEL TIERRAS DEL SOL

95. Los documentos presentados para esta superficie son:
- a) **Contrato de Sociedad** celebrado entre los Señores Carlos Esteban Sastre y Daniel Carlos Marana Melchiorre mediante el cual constituyen la Sociedad denominada CONSTRUCTORA ECO TURISTICA S.A. DE C.V. de fecha 25 agosto del 2000²⁹.
 - b) **Contrato de Cesión de Derechos del lote “19-A”** de la zona costera del N.C.P.E José María Pino Suarez entre Lorenzo Novelo Pacheco (Cedente) y Constructora Eco Turística Sociedad Anónima de Capital Variable (Cesionaria) de fecha 12 de octubre de 2000, estampando huella digital por el cedente Lorenzo Novelo Pacheco así como su cónyuge de nombre Máxima Balan Catzin³⁰.
 - c) **Constancia de posesión y usufructo** a favor de Carlos Esteban Sastre de fecha 21 de diciembre de 2002 firmado por el comisariado ejidal como presidente Lea Tun Cahuich, secretario José Adalberto Madera Quintal y Tesorero Irene Ramírez Jiménez.³¹

²⁹ Anexo C-0002.

³⁰ Anexo C-0012.

³¹ Anexo C-0046.

d) **Plano con cuadro construcción** que contempla una superficie de 2,262.601m² y que señala ser de CONSTRUCTORA ECO TURISTICA S.A. DE C.V. de fecha diciembre de 2006.³²

i. REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS

96. De la lectura de los documentos que me presenta en copia simple el demandante Carlos Esteban Sastre se desprende de su lectura, que se realizó un contrato de Cesión de Derechos con el ejidatario Lorenzo Novelo Pacheco y Constructora Eco Turística Sociedad Anónima de Capital Variable de manera libre y voluntaria.
97. Según Contrato de Sociedad de fecha 25 agosto del 2000 se constituyó la Sociedad denominada Constructora Eco Turística S.A. de C.V. de la que se desprende que Carlos Esteban Sastre es el administrador único de dicha sociedad con las facultades y obligaciones que le otorga los estatutos.
98. De las declaraciones del cedente Lorenzo Novelo Pacheco, manifiesta que es ejidatario con derechos plenamente reconocidos por el ejido José María Pino Suarez mediante certificado de derechos agrarios número 3766668, folio número 3519698 el cual quedo debidamente registrado en el volumen 016564, fojas 440 del protocolo del Registro Agrario Nacional y que además mediante asamblea general de ejidatarios de fecha 28 de abril de 1994 se autorizó que las tierras ubicadas en la zona costera del núcleo se dieran en posesión, uso y disfrute de conformidad al sorteo celebrado para tales efectos; manifestando que fue beneficiado en dicho sorteo asignándosele el lote 19.
99. Así mismo dentro de los documentos que me presenta el demandante se encuentra una copia simple de una constancia de posesión y usufructo a favor de

³² Anexo C-0073.

Carlos Esteban Sastre de fecha 21 de diciembre de 2002 firmado por el comisariado ejidal siendo estos el Presidente Lea Tun Cahuich, Secretario José Adalberto Madera Quintal y Tesorero Irene Ramírez Jiménez que en su contenido hacen constar y certifican que Carlos Esteban Sastre es legítimo poseionario en forma pública y pacífica de una fracción de parcela ejidal número 19-A ubicada en la zona costera, así mismo manifiestan que esa superficie la obtuvo mediante cesión de derechos agrario con anuencia de Lorenzo Novelo Pacheco por lo que el comisariado hace constar, ratifican y autorizan la posesión legal de la parcela ejidal.

100. En adición a los documentos anteriores también se me proporcionó copia simple de la asamblea de fecha 28 de abril de 1994³³ que en su punto resolutivo cuarto se da autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E José María Pino Suárez se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo estableciendo también en la convocatoria en el punto número cuarto lo siguiente:

“4.-Autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo.”

101. El punto anterior se aprobó con 30(treinta) votos a favor o(cero) en contra y o(cero) abstenciones la cual viene firmada por el comisariado ejidal y consejo de vigilancia (solo una huella digital estampada) y firmada o estampada huella digital por lo que se aprecia 22 ejidatarios.

³³ Anexo C-0045.

102. De los documentos revisados con anterioridad, los mismos establecen una asignación de la superficie en cuestión de manera económica al ejidatario Lorenzo Novelo Pacheco, quien subsiguientemente entró en un acuerdo con el Sr. Carlos Esteban Sastre. Como establezco en la Sección IV.A.ii, el acuerdo entre el ejidatario Novelo y el Sr. Sastre es vinculante frente a los tribunales competentes. En el contenido de este acuerdo también se desprende que existen el consentimiento y voluntad del ejidatario y el Ejido pertinentes, lo cual permite que el Sr. Sastre pudiera construir y operar un negocio turístico en aquella superficie.
103. Una evidencia de ese consentimiento para usar y disfrutar la zona costera se deriva del acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 que autorizó a los ejidatarios para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute mediante un sorteo que para tal efecto se llevaría.
104. En adición a lo anterior, el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII que la asamblea cuenta con las siguientes facultades:

V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;

VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;

105. El artículo otorga dentro de sus facultades a la asamblea el uso y disfrute por terceros de tierras de uso común y de realizar un parcelamiento económico o de hecho, así como regularizar la tenencia de los posesionarios.
106. Como establecí en la Sección IV.B, El Comisariado es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa (artículo 32 de la Ley agraria) y representación legal del ejido, y

- no tiene facultades para reconocer derechos si no es por mandato de asamblea expreso.
107. Derivado de lo anterior, el acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 **autorizó a los ejidatarios** para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute los ejidatarios, lo que permitió que se generaran **acuerdos que se dieron entre las partes involucradas**.
 108. Dicho consentimiento y voluntad **fue consentido y verificado por el Comisariado** de bienes ejidales, que **es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea**, así como de la representación y gestión administrativa (artículo 32 de la Ley agraria)³⁴. El Comisariado no tiene facultades para reconocer derechos si no es por mandato de asamblea expreso, y además tiene un poder general de representación legal del ejido (artículo 33 de la Ley agraria) con poder de vincular al ejido en actos jurídicos con terceros.
 109. De lo anterior podemos concluir que Carlos Esteban Sastre estuvo en posesión, uso y disfrute de la superficie en cuestión con el consentimiento de el ejidatario Novelo y del Comisariado Ejidal, mediante acuerdos vinculantes entre las partes frente al tribunal competente.

³⁴ **Artículo 32.-** El comisariado ejidal es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido. Estará constituido por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, propietarios y sus respectivos suplentes. Asimismo, contará en su caso con las comisiones y los secretarios auxiliares que señale **el reglamento interno**. Este habrá de contener la forma y extensión de las funciones de cada miembro del comisariado; si nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente.

ii. UBICACIÓN DEL LOTE 19-A - HOTEL TIERRAS DEL SOL MEDIANTE PERICIAL TOPOGRAFICA

110. Con la finalidad de establecer la ubicación geográfica la superficie, el Ing. Montoya realizó el trazo de la misma en base a la documentación recibida, misma que es la siguiente:

Contrato de Cesión de Derechos de fecha 12 de octubre de 2000	Cedente: Lorenzo Novelo Pacheco Cesionario: Constructora Eco turística S.A. de C.V. Superficie: 1,873.84 metros cuadrados ³⁵
Constancia de Posesión y usufructo de fecha 21 de diciembre de 2002	Los integrantes del Comisariado ejidal emiten esta Constancia al Carlos Esteban Sastre, se menciona en dicha Constancia que dicho predio correspondió al C. Lorenzo Novelo Pacheco, quien cedió los derechos en fecha 12 de octubre de 2001. ³⁶
Plano con cuadro de construcción de diciembre de 2006	Contempla una superficie de 2,262.601 m ² y que señala ser de CONSTRUCTORA ECO TURISTICA S.A. DE C.V. de fecha diciembre de 2006. A decir del Sr. Sastre, entiendo que este plano lo comisionó a un perito topógrafo para proyectos del mismo hotel. ³⁷

³⁵ Anexo C-0012.

³⁶ Anexo C-0046.

³⁷ Anexo C-0073.

111. Al analizar los trazos de esta superficie tomando los datos contenidos en la documentación, y los datos contenidos en el PHINA, se observa en el plano elaborado por Topografía Sistemizada en septiembre del año 2000, anexo al Contrato de Cesión de Derechos, que **la superficie está inmersa en el polígono total dotado al N.C.P.E. José María Pino Suárez como zona de uso común** (Plano impreso en escala 1: 3,000).³⁸ Si bien las coordenadas contenidas en el convenio no corresponden a las de la ubicación física del predio, lo cierto es que las coordenadas del estudio topográfico comisionado en 2006 sí empalman correctamente con el límite del ejido y la ubicación de la carretera.³⁹



³⁸ Ubicación Física Tierras del Sol Conforme Trabajo de Campo, Anexo SB-0010.

³⁹ Plano Convenio Tierras del Sol, Anexo SB-0011.

112. De lo anterior analizado por el Ing. Montoya se desprende que la superficie correspondiente al hotel denominado “**Tierras del Sol**” se encontraba en la zona costera ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez.

iii. CONCLUSIÓN - CARLOS ESTEBAN SASTRE, - HOTEL TIERRAS DEL SOL.

113. Derivado del análisis anterior concluyo que la superficie correspondiente a Carlos Esteban Sastre para el hotel denominado “**Tierras del Sol**” se encontraba en la zona costera del ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez. El negocio se administró mediante la persona moral denominada Constructora Eco Turística Sociedad Anónima de Capital Variable (de quien es administrador único Carlos Esteban Sastre).
114. El Sr. Sastre a título personal, y Constructora Ecoturística S.A. de C.V. de la cual es socio administrador y mayoritario, estuvo en posesión, uso y disfrute de la superficie en cuestión mediante acuerdos entre las partes involucradas de manera vinculante ante a los tribunales competentes, lo que se derivó de la asignación económica de la superficie al ejidatario Lorenzo Novelo Pacheco, y contó con el consentimiento y verificación del Comisariado Ejidal.

B. SR. CARLOS ESTEBAN SASTRE - HOTEL HAMACA LOCA

115. Los documentos suplidos respecto a esta superficie son:
- a) **Contrato de Sociedad** celebrado entre los Señores Darío Sartore, Reto Sartore, Claudio Giobbi y Danila Evelina Marchetti mediante el cual constituyen la Sociedad denominada HAMACA LOCA S.A. de C.V. de fecha 2

febrero del 2001 mediante el cual otorgan poder especial a la Licenciada Rosa Margarita León Rejón para adquirir mediante cesión de derechos a favor de la sociedad de un lote ubicado en Tulum, Quintana Roo, Municipio de Solidaridad.⁴⁰

b) **Contrato de Cesión de Derechos del lote “19 fracción Hamaca Loca”** de la zona costera del N.C.P.E José María Pino Suarez entre Lorenzo Novelo Pacheco (Cedente) y la Sociedad denominada HAMACA LOCA S.A. de C.V. (Cesionaria) de fecha 1 de marzo de 2001, estampando huella digital por el cedente Lorenzo Novelo Pacheco así como su cónyuge de nombre Máxima Balan Catzin y la firma de Licenciada Rosa Margarita León Rejón en representación de la cesionaria HAMACA LOCA S.A. de C.V.⁴¹

c) **Constancia de posesión y usufructo** a favor de Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli de fecha 24 de mayo de 2006 firmado por el comisariado ejidal como Presidente Francisco Moreno Pérez, Secretario Xóchitl de la Paz Barquera Martínez y Tesorero María Isabel Caro Cetina.⁴²

d) **Plano con cuadro construcción** que contempla una superficie de 2,999 m2 y que señala ser de HAMACA LOCA S.A. de C.V.⁴³

e) **Resolución de asamblea especial de accionistas y cesión de derechos de HAMACA LOCA S.A. de C.V.** en donde los accionistas ceden de manera personal y como sociedad a Carlos Esteban Sartre de todos los derechos que les pertenezcan individualmente y como sociedad sobre el lote 19-A ubicado en Tulum México y que para tales efectos firman Darío Sartore, Reto Sartore, Claudio Giobbi, Danila Evelina Marchetti y Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli de fecha 12 de junio de 2017.⁴⁴

⁴⁰ Anexo C-0067.

⁴¹ Anexo C-0014.

⁴² Anexo C-0015.

⁴³ Anexo C-0014, pág. 4.

⁴⁴ Anexo C-0003.

i. REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS

116. De la lectura de los documentos que me presenta en copia simple el demandante Carlos Esteban Sastre se desprende de su lectura, que se realizó de manera libre y voluntaria un contrato de Cesión de Derechos con el ejidatario Lorenzo Novelo Pacheco y Hamaca Loca Sociedad Anónima de Capital Variable HAMACA LOCA S.A. de C.V. y la Licenciada Rosa Margarita León Rejón en representación de la cesionaria HAMACA LOCA S.A. de C.V.; ya que, según Contrato de Sociedad de 2 febrero del 2001, se constituyó la Sociedad denominada HAMACA LOCA S.A. de C.V de la que se desprende que a la Licenciada Rosa Margarita León Rejón se le otorga poder especial.
117. De las declaraciones del cedente Lorenzo Novelo Pacheco, manifiesta que es ejidatario con derechos plenamente reconocidos por el ejido José María Pino Suarez mediante certificado de derechos agrarios número 3766668, folio número 3519698 el cual quedo debidamente registrado en el volumen 016564, fojas 440 del protocolo del Registro Agrario Nacional y que además mediante asamblea general de ejidatarios de fecha 28 de abril de 1994 se autorizó que las tierras ubicadas en la zona costera del núcleo se dieran en posesión, uso y disfrute de conformidad al sorteo celebrado para tales efectos; manifestando que fue beneficiado en dicho sorteo asignándosele el lote 19 .
118. Así mismo dentro de los documentos que me presenta el demandante se encuentra una copia simple de una constancia de posesión y usufructo a favor de Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli de fecha 24 de mayo de 2006 firmado por el comisariado ejidal, como Presidente Francisco Moreno Pérez, Secretario Xóchitl de la Paz Barquera Martínez y Tesorero María Isabel Caro Cetina. En su contenido el comisariado hace constar y certifica que Álvaro Antonio Urdiales

Bonfiglioli es posesionario en forma legal y pública de una parcela que en forma económica perteneció a Lorenzo Novelo Pacheco a quien en cumplimiento de lo acordado en las asambleas de fecha 28 de abril de 1994 y 16 de marzo de 2006 se le otorgó posesión del lote ejidal 1235 de la zona costera del ejido José María Pino Suárez.

119. En adición a los documentos anteriores también se me proporcionó copia simple de la asamblea de fecha 28 de abril de 1994⁴⁵ que en su punto resolutivo cuarto de da autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E José María Pino Suárez se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo estableciendo también en la convocatoria en el punto número cuarto lo siguiente:

“4.-Autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo.”

120. El punto anterior se aprobó con 30(treinta) votos a favor 0(cero) en contra y 0(cero) abstenciones la cual viene firmada por el comisariado ejidal y consejo de vigilancia (solo una huella digital estampada) y firmada o estampada huella digital por lo que se aprecia 22 ejidatarios.
121. De los documentos revisados con anterioridad se desprende que existen el consentimiento y voluntad de las partes involucradas que permitieron que los Sr. Darío Sartore, Reto Sartore, Claudio Giobbi, Danila Evelina Marchetti y Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli mediante su apoderada Licenciada Rosa Margarita

⁴⁵ Anexo C-0045.

León Rejón, pudiera construir y operar el hotel denominado “*Hamaca Loca*” o “*Cabañas Hamaca Loca*” de forma pública y pacífica así como la posesión física del lote 19 y que se encontraba en tierras del N.C.P.E José María Pino Suarez.

122. Parte de ese consentimiento para usar y disfrutar la zona costera se deriva del acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 y 16 de marzo de 2006, que autorizó a los ejidatarios para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute mediante un sorteo que para tal efecto se llevaría.
123. En adición a lo anterior, el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII que la asamblea cuenta con las siguientes facultades:

V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;

VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;

124. El artículo otorga dentro de sus facultades a la asamblea el uso y disfrute por terceros de tierras de uso común y de realizar un parcelamiento económico o de hecho, así como regularizar la tenencia de los posesionarios.
125. Derivado de lo anterior, el acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 autorizó a los ejidatarios para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute de las tierras en la zona costera los ejidatarios, lo que permitió que se generaran acuerdos que se dieron entre la partes involucradas como lo fueron el ejidatario Lorenzo Novelo Pacheco y HAMACA LOCA S.A. de C.V. (mediante su apoderada Licenciada Rosa Margarita León Rejón) que permitieron el consentimiento y voluntad el cual en su momento fue ratificado por el Comisariado Constancia de posesión y

usufructo a favor de Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli de fecha 24 de mayo de 2006.

126. Como establecí en la Sección IV.B, El Comisariado es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa (artículo 32 de la Ley agraria) y representación legal del ejido, y no tiene facultades para reconocer derechos si no es por mandato de asamblea expreso.
127. De lo anterior podemos concluir que existió voluntad y consentimiento para que Sr. Darío Sartore, Reto Sartore, Claudio Giobbi, Danila Evelina Marchetti y Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli mediante su apoderada Licenciada Rosa Margarita León Rejón estuvieran en posesión del predio en cuestión y puedan celebrar contratos respecto al mismo, los cuales son vinculantes ante los tribunales competentes, tal como fue la cesión de derechos de HAMACA LOCA S.A. de C.V. y sus accionistas en carácter personal a Carlos Esteban Sartre.

ii. UBICACIÓN DEL LOTE 19 - HOTEL HAMACA LOCA O CABAÑAS HAMACA LOCA MEDIANTE PERICIAL TOPOGRAFICA

128. Para establecer la ubicación geográfica la superficie, el Ing. Montoya realizó el trazo de la misma en base a la documentación recibida, misma que es la siguiente:

Contrato de Cesión de Derechos de fecha 01 de Marzo de 2001	Cedente: Lorenzo Novelo Pacheco Cesionario: Hamaca Loca S.A. de C.V. ⁴⁶
---	---

⁴⁶ Anexo C-0014.

Constancia de Posesión y usufructo de fecha 24 de Mayo de 2006	Los integrantes del Comisariado ejidal emiten esta Constancia al C. Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli, se menciona en dicha Constancia que dicho predio correspondió al C. Lorenzo Novelo Pacheco, y que por acuerdos de asambleas generales de ejidatarios en fecha 28 de abril 1994 y 16 de marzo de 2006, se le otorgó el lote ejidal 1235. ⁴⁷
--	--

129. Al analizar los trazos de este polígono tomando la información del cuadro de construcción en la constancia de posesión, resulta con una superficie de 2,923.018 metros cuadrados. Si bien las coordenadas contenidas en el convenio no corresponden a las de la ubicación física del predio,⁴⁸ lo cierto es que las coordenadas la constancia de 2006 sí empalman correctamente con el límite del ejido y la ubicación de la carretera.⁴⁹ Por ende, **la superficie está inmersa en el polígono total dotado al N.C.P.E. José María Pino Suárez como zona de uso común.** Esta condición la ilustro en la siguiente imagen satelital donde se observa su ubicación geográfica:

⁴⁷ Anexo C-0015.

⁴⁸ Plano Convenio Hamaca Loca, Anexo SB-0012.

⁴⁹ Plano Constancia Hamaca Loca, Anexo SB-0013.



130. De lo anterior analizado por el Ing. Montoya se desprende que la superficie correspondiente al hotel denominado “**Hamaca Loca**” o “**Cabañas Hamaca Loca**” se encontraba en la zona costera ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez.

iii. CONCLUSIÓN - CARLOS ESTEBAN SASTRE - HOTEL HAMACA LOCA (HLSA)

131. Derivado del análisis anterior concluyo que la superficie correspondiente a la sociedad Hamaca Loca S.A. de C.V. y sus accionistas para el hotel denominado “**Hamaca Loca**” o “**Cabañas Hamaca Loca**” se encontraba en la zona costera del ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez. Los accionistas del hotel negociaron acuerdos vinculantes que se pueden hacer valer o exigir su cumplimiento frente a los tribunales correspondientes y obtuvieron el

consentimiento y verificación del Comisariado Ejidal. El negocio se administró mediante la persona moral denominada Hamaca Loca S.A. de C.V.

132. Darío Sartore, Reto Sartore, Claudio Giobbi, Danila Evelina Marchetti y Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli de fecha 12 de junio de 2017 cedieron al Sr. Sastre todos los derechos que les pertenezcan individualmente y como sociedad sobre el hotel denominado "**Hamaca Loca**" o "**Cabañas Hamaca Loca**" y la superficie donde se ubicaba, la que se encontraba en la zona costera del ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez.
133. De lo anterior se desprende que Hamaca Loca S.A. de C.V. y sus accionistas incluidos el Sr. Urdiales podían ceder sus respectivos derechos al Sr. Sastre, lo cual lo hicieron como se demuestra en la documentación analizada. De igual forma se desprende que el Sr. Urdiales estaba en posesión de la superficie y la sociedad Hamaca Loca S.A. de C.V. negoció acuerdos vinculantes frente a los tribunales competentes, lo que se derivó de la asignación económica de la superficie al ejidatario Lorenzo Novelo Pacheco. A raíz de ello, la sociedad y sus accionistas confieren al Sr. Sastre el derecho de posesión y usufructo sobre la superficie en cuestión, incluyendo el negocio "**Hamaca Loca**" o "**Cabañas Hamaca Loca**" que ahí operaba.

C. SR. RENAUD JAQUET - LOTE 10 - HOTEL BEHLA TULUM

134. Los documentos suplidos respecto a esta superficie son:
 - a) **Contrato Privado de Cesión de Derechos** celebrado entre el Sr. Rogelio Novelo Balam quien se acredita con certificado de derechos agrarios número 3766653, folio 3519683 girado por la secretaria de la reforma agraria y por la otra Irma Guadalupe Villarreal de Elías mediante el cual se cede la

posesión y usufructo del lote 10-A ubicado en la zona costera del ejido José María Pino Suárez Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo de fecha 6 de abril de 1999.⁵⁰

b) **Contrato Privado de Cesión de Derechos** entre Irma Guadalupe Villarreal de Elías (cesionaria) representada por Ed Villarreal Cuevas y por la otra José Mauricio Román Lazo (Cesionario) de fecha 2 de enero de 2008.⁵¹

c) **Constancia de posesión y usufructo** a favor de Mauricio Román Lazo de fecha 5 de agosto de 2006 firmado por el comisariado ejidal como presidente Miguel Velázquez Nieva, Secretario Santa Bartolo Acuña y Tesorero Héctor Apolinar Huesca Damián donde se le reconoce como posesionaria y titular de los derechos de uso y disfrute de una parcela ubicada en N.C.P.E. José María Pino Suárez.⁵²

d) **Contrato Privado de Cesión de Derechos** de fecha 15 de agosto de 2007 entre Abodes México S.A. de C.V. (cedente) y José Mauricio Román Lazo (cesionario) por la posesión y usufructo por una fracción denominada 1496 descrita en el plano adjunto al contrato.

e) **Contrato de comodato** celebrado entre Mauricio Román Lazo (comodante) y Renaud Marie Pierre Jaquet (comodatario) por el cual se otorga el inmueble consistente en la fracción georeferenciada en el plano adjunto perteneciente al N.C.P.E. José María Pino Suárez municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, de fecha 10 de enero de 2008.⁵³

f) **Contrato de comodato** celebrado entre Mauricio Román Lazo (comodante) y Renaud Marie Pierre Jaquet (comodatario) por el cual se otorga el inmueble consistente en la fracción A del lote 10 perteneciente al

⁵⁰ Anexo RJ-0006.

⁵¹ Anexo C-0051.

⁵² Anexo C-0049.

⁵³ Anexo C-0052.

N.C.P.E. José María Pino Suárez municipio de Tulum Estado de Quintana Roo de fecha 10 de enero de 2008.⁵⁴

g) **Planos con cuadro construcción**.⁵⁵

h) **Constancia de posesión** a favor de Rogelio Novelo Balam con fecha 30 de abril de 1994 por el lote número 10 en el N.C.P.E. José María Pino Suárez.⁵⁶

i) **Certificado de Derecho Agrarios** de 25 de julio de 1990 a favor de Rogelio Novelo Balam, reconociéndolo como ejidatario y en pleno uso y disfrute de derechos agrarios en el N.C.P.E. José María Pino Suárez.⁵⁷

**i. REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y OBJETO DE
LOS DOCUMENTOS DE MR. MR RENAUD JAQUET
LOTE 10 HOTEL BEHLA TULUM**

135. De la lectura de los documentos que me presenta en copia simple el demandante Renaud Marie Pierre Jaquet se desprende de su lectura que inicialmente en 30 de abril de 1994 el Comisariado Ejidal del N.C.P.E. José María Pino Suárez certificó la posesión, uso y disfrute del lote número 10 en la Zona costera del ejido, a favor de el ejidatario Rogelio Novelo Balam, en ejecución del Acuerdo tomado por Unanimidad de votos en Asamblea General Extraordinario de 28 de abril de 1994, donde el ejido confiere la parcela al ejidatario conforme a sorteo.

⁵⁴ Anexo C-0053.

⁵⁵ Anexo C-0074, págs. 2-3.

⁵⁶ Anexo RJ-0007.

⁵⁷ Anexo C-0047

136. En fecha 7 de abril de 1999 se realizó un contrato privado de cesión de derechos entre el Sr. Rogelio Novelo Balam quien se acredita con certificado de derechos agrarios número 3766653, folio 3519683 girado por la secretaria de la reforma agraria y por la otra Irma Guadalupe Villarreal de Elías mediante el cual se cede la posesión y usufructo sobre el lote denominado 10-A ubicado en la zona costera del ejido José María Pino Suárez Municipio de solidaridad Estado de Quintana Roo de fecha 6 de abril de 1999.
137. En fecha 2 de enero de 2008 Irma Guadalupe Villarreal de Elías celebra Contrato Privado de Cesión de Derechos mediante su representante Ed Villarreal Cuevas con José Mauricio Román Lazo por una parcela ubicada en la superficie del ejido.
138. En fecha 5 de agosto de 2006 José Mauricio Román Lazo obtiene también una constancia posesión de una parcela firmada por el comisariado ejidal como presidente Francisco Moreno Pérez, Secretario Xóchitl de la Paz Barquera Martínez y Tesorera María Isabel Caro Cetina donde se le reconoce como posesionario y titular de los derechos de uso y disfrute de la parcela ubicada en N.C.P.E. José María Pino Suárez.⁵⁸
139. En fecha 15 de agosto de 2007 Abodes México S.A. de C.V. como cedente celebra un contrato de cesión de derechos con José Mauricio Román Lazo como

⁵⁸ Además observo que la Constancia Ejidal por la fracción norte del hotel Behla y la Constancia Ejidal por la fracción del Hotel Parayso ambas hacen referencia a que originan de la posesión otorgada por el Ejido al Sr. Rogelio Novelo Balam mediante Asamblea de 8 de abril de 1994. Anexos C-0049 y C-0060. Esto, en conjunto con la Constancia Ejidal a favor del Sr. Novelo Balam que indica que fue beneficiario la posesión, uso y disfrute de un lote llamado lote 10, con 150 metros de colindancia con la Zona Federal Marítima, me lleva a la conclusión lógica que la fracción sur de Behla Tulum era parte del lote que tenía en posesión el Sr. Balam. Anexo RJ-0007.

- cesionario por la posesión y usufructo por una fracción denominada 1496 descrita en el plano adjunto al contrato.⁵⁹
140. Renaud Marie Pierre Jaquet celebra un contrato de comodato de fecha 7 de abril de 1999 por el cual se otorga el inmueble consistente en la fracción A del lote 10 perteneciente al N.C.P.E. José María Pino Suárez municipio de Tulum Estado de Quintana Roo.
141. Renaud Marie Pierre Jaquet celebra un contrato de comodato de fecha 10 de enero de 2008 por el cual se otorga el inmueble ubicado en la fracción en el plano georreferenciado perteneciente al N.C.P.E. José María Pino Suárez municipio de Tulum Estado de Quintana Roo.
142. En adición a los documentos anteriores también se me proporcionó copia simple de la asamblea de fecha 28 de abril de 1994⁶⁰ que en su punto resolutivo cuarto de da autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E José María Pino Suárez se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo estableciendo también en la convocatoria en el punto número cuarto lo siguiente:

“4.-Autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo.”

⁵⁹ Por el demandante tengo entendido que existen acuerdos anteriores a este por la fracción norte de este hotel entre el Sr. Román Lazo y el demandante, sin embargo ellos fueron reemplazados por el contrato privado de cesión de derechos de 15 de agosto de 2007 entre Abodes México S.A. de C.V. y el Sr. Román Lazo, y el comodato de 10 de enero de 2008 entre el Sr. Román y el demandante y el contrato.

⁶⁰ Anexo C-0045.

143. El punto anterior se aprobó con 30(treinta) votos a favor o(cero) en contra y o(cero) abstenciones la cual viene firmada por el comisariado ejidal y consejo de vigilancia (solo una huella digital estampada) y firmada o estampada huella digital por lo que se aprecia 22 ejidatarios.
144. De los documentos revisados con anterioridad se desprende que existen el consentimiento y voluntad de las partes involucradas que permitieron Renaud Marie Pierre Jaquet pudiera realizar una construcción, uso y disfrute del hotel denominado “Behla Tulum” de forma pública y pacífica, así como la posesión física del lote 10 y que se encontraba en tierras del N.C.P.E José María Pino Suarez.
145. Parte de ese de consentimiento para usar y disfrutar la zona costera se deriva del acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 que autorizó a los ejidatarios para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute mediante un sorteo que para tal efecto se llevaría.
146. En adición a lo anterior, el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII que la asamblea cuenta con las siguientes facultades:

V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;

VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;

147. El artículo otorga dentro de sus facultades a la asamblea el uso y disfrute por terceros de tierras de uso común y de realizar un parcelamiento económico o de hecho, así como regularizar la tenencia de los posesionarios.
148. Como establecí en la Sección IV.B, El Comisariado es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa (artículo 32 de la Ley agraria) y representación legal del ejido, y

no tiene facultades para reconocer derechos si no es por mandato de asamblea expreso.

149. Derivado de lo anterior, el acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 autorizó a los ejidatarios tener las tierras de uso común en la zona costera en posesión, uso y disfrute. El acuerdo permitió que se generaran otros que se dieron entre las partes involucradas, como lo fue inicialmente Rogelio Novelo Balam quien se acreditó con un certificado de derechos agrarios número 3766653, folio 3519683 girado por la secretaria de la reforma agraria y quien fue beneficiado por la asamblea de fecha 28 de abril de 1994. En base a eso generó un acuerdo con Irma Guadalupe Villarreal de Elías. Esto da la base para el acuerdo con José Mauricio Román Lazo que finalmente realizó un contrato de comodato con Renaud Marie Pierre Jaquet.
150. De mi análisis de la documentación presentada, los acuerdos arriba descritos fueron establecidos de manera libre y voluntaria entre las partes.
151. De lo anterior podemos concluir que existió voluntad y consentimiento para que Sr. Renaud Marie Pierre Jaquet estuviera en posesión la superficie correspondiente ubicada en la zona costera del N.C.P.E José María Pino Suarez.

**ii. UBICACIÓN LOTE 10 - SR RENAUD JAQUET - HOTEL
BEHLA TULUM MEDIANTE PERICIAL
TOPOGRAFICA**

152. Con la finalidad de establecer la ubicación geográfica de los polígonos mencionados anteriormente, el Ing. Montoya realizó el trazo de todos los polígonos en base a la documentación recibida, misma que es la siguiente:

Contrato de Comodato de fecha 10 de enero de 2008	Comodante: José Mauricio Román Lazo Comodatario: Renaud Marie Pierre Jacquet ⁶¹
Constancia 00001496-I de Posesión y usufructo de fecha 05 de agosto de 2006	Los integrantes del Comisariado ejidal emiten esta Constancia al C. José Mauricio Román Lazo, se menciona en dicha Constancia que dicho predio correspondió al C. Rogelio Novelo Balam, y que por acuerdos de asamblea general de ejidatarios en fecha 28 de abril 1994, se le otorgó el lote ejidal 1496. ⁶²

153. Al trazar el polígono resultante en base los cuadros de construcción en la documentación,⁶³ se observa que los polígonos están inmersos en el polígono total dotado al ejido N.C.P.E. JOSÉ MARIA PINO SUÁREZ, fracciones del Lote 10, y ambas fracciones empalman correctamente con el límite del ejido y la carretera. Al realizar mediciones en campo, el Ing. Montoya confirmó la ubicación física de hotel, la cual cuenta con una superficie total de 4557 metros cuadrados. En cuanto a la fracción sur, si bien existe una discrepancia en el perímetro sureste entre la ubicación física y el comodato, los dos vértices al este empalman correctamente con el límite del ejido y los dos vértices al oeste empalman correctamente con la ubicación de la carretera. Por lo tanto, la discrepancia no le resta validez a la conclusión que la fracción sur de Behla estaba en superficie ejidal. La siguiente imagen satelital ilustra la ubicación geográfica de la superficie en cuestión dentro del polígono ejidal.⁶⁴

⁶¹ Anexo C-0053.

⁶² Anexo C-0049.

⁶³ Plano Constancia Norte Behla, Anexo SB-0014 y Plano Comodato Sur Behla, Anexo SB-0015.

⁶⁴ Plano Ubicación Física Behla Fusión, Anexo SB-0016.



154. De lo anterior se desprende que la superficie en cuestión en la que se ubicaba el hotel Behla Tulum se encuentra dentro del N.C.P.E. José María Pino Suárez.

iii. CONCLUSIÓN - SR. RENAUD JAQUET - HOTEL BEHLA TULUM

155. Derivado del análisis anterior, concluyo que la superficie correspondiente a Renaud Marie Jacquet para el hotel denominado "**Behla Tulum**" se encontraba en la zona costera del N.C.P.E José María Pino Suarez.
156. El Sr. Jacquet estuvo en posesión, uso y disfrute de la superficie en cuestión mediante acuerdos entre las partes involucradas de manera vinculante que se pueden hacer valer o exigir su cumplimiento ante a los tribunales competentes, lo cual se derivó de la asignación económica de la superficie al ejidatario Rogelio

Novelo Balam con el consentimiento y verificación de la Asamblea y del Comisariado Ejidal respectivamente.

**D. SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU y
SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA –
HOTEL UNO ASTROLODGE**

a) **Contrato Privado de Cesión de Derechos** entre Cástulo Jiménez Figueroa (cesionaria) y por la otra Karla Lorena Gutiérrez (Cesionario) de fecha 15 de diciembre de 2000.⁶⁵

b) **Contrato Privado de Cesión de Derechos** entre Cástulo Jiménez Figueroa (cesionaria) y por la otra María Margarida Oliveira de Abreu (Cesionario) de fecha 22 de octubre de 2003.⁶⁶

c) **Contrato Privado de Cesión de Derechos** entre Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez representada por Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos Silva (cesionaria) y por la otra María Margarida Oliveira de Abreu, (Cesionario) de fecha 28 de noviembre de 2003.⁶⁷

d) **Constancia de posesión y usufructo** a favor de María Margarida Oliveira de Abreu de fecha 25 de junio de 2006 firmado por el comisariado ejidal como presidente Francisco Moreno Pérez, secretario Xóchitl de la Paz Barquera Martínez y Tesorero María Isabel Caro Cetina donde se le reconoce posesión y usufructo, legal y público de una parcela ubicada en N.C.P.E. José María Pino Suárez y que perteneció en su momento a Cástulo Jiménez Figueroa.⁶⁸

⁶⁵ Anexo C-0054.

⁶⁶ Anexo C-0020.

⁶⁷ Anexo C-0021.

⁶⁸ Anexo C-0055.

e) **Constitución de la sociedad** celebrada entre el Sr. Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos y la Sra. María Margarida Oliveira de Abreu mediante el cual constituyen la Sociedad denominada "O.M DEL CARIBE S.A. DE C.V." sociedad anónima de capital variable y de fecha 2 de julio del 2003.⁶⁹

f) **Poder general para pleitos y cobranzas actos de administración y de dominio** que otorga María Margarida Oliveira de Abreu a Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos de fecha 30 de abril de 2011.⁷⁰

g) **Contrato de comodato** celebrado entre María Margarida Oliveira de Abreu (comodante) y "O.M DEL CARIBE S.A. DE C.V." representada por Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos Silva (comodatario) por el cual se otorga el inmueble consistente en el lote 1181 perteneciente al N.C.P.E. José María Pino Suárez municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, de fecha 25 de junio de 2007.⁷¹

h) **Acta de Asamblea** del N.C.P.E. José María Pino Suárez de 28 de abril de 2005, en el Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.⁷²

**i. REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y OBJETO DE
LOS DOCUMENTOS DE LA SRA. MARÍA
MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU y EL SR.
EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA -
LOTE 8 - HOTEL UNO ASTROLODGE**

157. De la lectura de los documentos que me presenta en copia simple los demandantes María Margarida Oliveira Azevedo Abreu se desprende de su lectura que inicialmente en fecha 15 de diciembre de 2000 se realizó un contrato

⁶⁹ Anexo C-0006.

⁷⁰ Anexo C-0057.

⁷¹ Anexo C-0056.

⁷² Anexo C-0070

- Privado de Cesión de Derechos entre Cástulo Jiménez Figueroa (Cedente) y por la otra Karla Lorena Gutiérrez (Cesionario) mediante el cual se el lote 8 ubicado en la zona costera del ejido José María Pino Suárez Municipio de solidaridad Estado de Quinta Roo, manifestando el Sr. Cástulo Jiménez Figueroa declara ser ejidatario en pleno derecho de sus facultades en N.C.P.E. José María Pino Suárez.
158. Existe también Contrato Privado de Cesión de Derechos entre Cástulo Jiménez Figueroa (Cedente) y por la otra María Margarida Oliveira de Abreu (Cesionaria) de fecha 22 de octubre de 2003, donde Cástulo Jiménez Figueroa manifiesta haber sido beneficiado mediante asamblea 28 de abril de 1994.⁷³ De la documentación se entiende que el Sr. Jiménez fue ejidatario hasta 28 de abril de 2005.⁷⁴
159. Posteriormente 28 de noviembre de 2003 se celebra Contrato Privado de Cesión de Derechos entre Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez representada por Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos Silva (cesionaria) y por la otra María Margarida Oliveira de Abreu, (Cesionario) respecto de lote ejidal numero 8 ubicado en el N.C.P.E. José María Pino Suárez.
160. En fecha 25 de junio de 2006 el comisariado de bienes ejidales N.C.P.E. José María Pino Suárez emite una constancia de posesión y usufructo a favor de María Margarida Oliveira de Abreu firmado por el Presidente Francisco Moreno Pérez, Secretario Xóchitl de la Paz Barquera Martínez y Tesorero María Isabel Caro Cetina que hacen constar y certifican la posesión, usufructo y legal y publico

⁷³ Asamblea Ejidal de 28 de abril de 1994, Anexo C-0045; Contrato Privado de Cesión de Derechos, Anexo C-0020.

⁷⁴ Asamblea Ejidal de 28 de abril de 2005, Anexo C-0070.

de una parcela ubicada en N.C.P.E. José María Pino Suárez y que perteneció en su momento a Cástulo Jiménez Figueroa.

161. Al haberse constituido una sociedad denominada “O.M DEL CARIBE S.A. DE C.V.” sociedad anónima de capital variable el 2 de julio del 2003 por Sr. Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos y la Sra. María Margarida Oliveira de Abreu, les permitió a su vez el 25 de junio de 2007 celebrar Contrato de comodato por el cual se otorgó el inmueble consistente en el lote 1181 perteneciente al N.C.P.E. José María Pino Suárez municipio de Tulum Estado de Quintana Roo.
162. Ello permitió a Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos administrar el hotel Uno Astrolodge toda vez que tenía un poder de actos de dominio otorgado por María Margarida Oliveira de Abreu.
163. En adición a los documentos anteriores también se me proporcionó copia simple de la asamblea de fecha 28 de abril de 1994⁷⁵ que en su punto resolutivo cuarto de da autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E José María Pino Suárez se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo estableciendo también en la convocatoria en el punto número cuarto lo siguiente:

“4.-Autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo.”

164. El punto anterior se aprobó con 30 (treinta) votos a favor o (cero) en contra y o (cero) abstenciones la cual viene firmada por el comisariado ejidal y consejo de

⁷⁵ Anexo C-0045.

vigilancia (solo una huella digital estampada) y firmada o estampada huella digital por lo que se aprecia 22 ejidatarios.

165. De los documentos revisados con anterioridad se desprende que existen el **consentimiento y voluntad de las partes involucradas** que permitieron que Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos y María Margarida Oliveira Azevedo Abreu pudieran construir un hotel denominado “*Uno Astrolodge*”, dando a ambos la posesión y usufructo del lote 8, folio 1181, que se encontraba en tierras del N.C.P.E José María Pino Suarez.
166. Parte de ese consentimiento para usar y disfrutar la zona costera se derivaría del acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 que autorizó a los ejidatarios para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute mediante un sorteo que para tal efecto se llevaría.
167. En adición a lo anterior, el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII lo siguiente sobre las facultades de la asamblea:

V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;

VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;

168. El artículo otorga dentro de sus facultades a la asamblea el uso y disfrute por terceros de tierras de uso común y de realizar un parcelamiento económico o de hecho, así como regularizar la tenencia de los posesionarios.
169. El acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 autorizó a los ejidatarios para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute. Ello permitió que se generaran acuerdos que se dieron entre las partes involucradas, como lo fue inicialmente Cástulo Jiménez Figueroa quien dijo ser ejidatario y beneficiado por la asamblea de fecha 28 de abril de 1994, dándose

acuerdo con Karla Lorena Gutiérrez y María Margarida Oliveira de Abreu que finalmente realizó un contrato de comodato “OM DEL CARIBE S.A. DE C.V.” representada por Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos Silva.

170. De lo anterior concluyo que existió voluntad y consentimiento para que Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos Silva Y María Margarida Oliveira Azevedo Abreu estuvieran en posesión, uso, y disfrute de la fracción de parcela ejidal en cuestión ubicada en la zona costera del N.C.P.E José María Pino Suarez.

ii. UBICACIÓN SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU y SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA - LOTE 8 - HOTEL UNO ASTROLODGE MEDIANTE PERICIAL TOPOGRÁFICA.

171. Con la finalidad de establecer la ubicación geográfica de los polígonos mencionados anteriormente, el Ing. Montoya realizó el trazo de todos los polígonos en base a la documentación recibida, misma que es la siguiente:

Constancia 00001181-I de Posesión y usufructo de fecha 25 de junio de 2006	Los integrantes del Comisariado ejidal emiten esta Constancia a la C. María Margarida Oliveira de Abreu, se menciona en dicha Constancia que dicho predio correspondió al C. Cástulo Jiménez Figueroa, y que por acuerdos de asamblea general de ejidatarios en fecha 28 de Abril 1994, se le otorgó el lote ejidal 1181. ⁷⁶
--	---

⁷⁶ Anexo C-0055.

172. Al analizar los trazos de este polígono en la documentación presentada y en las mediciones de campo, resulta con una superficie de 4.748 metros cuadrados que empalma correctamente con el límite del ejido y la carretera, y se encuentra inmersa en Ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez, como se aprecia en la siguiente imagen:⁷⁷



⁷⁷ Plano Constancia Uno Astrolodge, Anexo SB-0017.

173. De lo anterior se desprende que la superficie en cuestión en la que se ubicaba el hotel Uno Astrolodge se encuentra dentro del N.C.P.E. José María Pino Suárez.

iii. CONCLUSIÓN - SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU y SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA - HOTEL UNO ASTROLODGE.

174. Derivado del análisis anterior concluyo que la superficie correspondiente a Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos Silva Y María Margarida Oliveira Azevedo Abreu, socios en “OM DEL CARIBE S.A. DE C.V.”, de la cual el Sr. Vaz Osorio Dos Santos Silva es socio administrador, se encontraba en la zona costera del ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez.
175. Eduardo Nuno Vaz Osorio Dos Santos Silva, María Margarida Oliveira Azevedo, a título personal, y OM DEL CARIBE S.A. DE C.V., estuvieron en posesión, uso y disfrute de la superficie en cuestión mediante acuerdos entre las partes involucradas de manera vinculante ante a los tribunales competentes, y con el consentimiento y verificación del Comisariado Ejidal.

E. SR. GRAHAM ALEXANDER y SRA. MÓNICA GALÁN RÍOS

176. Documentación presentada:
- a) **Contrato Privado de Cesión de Derechos** entre Rogelio Novelo Balam con la autorización conyugal de su esposa Guadalupe Margarita Méndez Robledo (Cedente) y por la otra Monica Galán Ríos (Cesionaria) de fecha 28 de abril de 2004.⁷⁸

⁷⁸ Anexo C-0023.

b) **Constancia de posesión y usufructo** a favor de Monica Galán Ríos de fecha 25 de junio de 2006 firmada por el comisariado ejidal como Presidente Francisco Moreno Pérez, Secretario Xóchitl de la Paz Barquera Martínez y Tesorero María Isabel Caro Cetina donde se le reconoce posesión y usufructo, legal y público de una parcela la numero 1192 ubicada en el N.C.P.E. José María Pino Suárez y que perteneció en su momento a Rogelio Novelo Balam.⁷⁹

c) **Acuerdo de Separación** de fecha 10 de septiembre de 2015 entre Graham Alexander y Mónica Galán Ríos.⁸⁰

d) **Certificado de Derecho Agrarios** de 25 de julio de 1990 a favor de Rogelio Novelo Balam, reconociéndolo como ejidatario y en pleno uso y disfrute de derechos agrarios en el N.C.P.E. José María Pino Suárez.⁸¹

e) **Constancia de posesión** a favor de Rogelio Novelo Balam con fecha 30 de abril de 1994 por el lote número 10 en el N.C.P.E. José María Pino Suárez.⁸²

f) **Certificado de Divorcio** entre el Sr. Alexander y la Sra. Galán contraído en 29 de abril 2015 en Vancouver, British Columbia, Canadá, emitido en esa localidad.⁸³

⁷⁹ Anexo C-0060.

⁸⁰ Anexo "C-0024-Resubmitted".

⁸¹ Anexo MG-0006.

⁸² Anexo RJ-0007.

⁸³ Anexo MG-0023.

**i. REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y OBJETO DE
LOS DOCUMENTOS DE SR. GRAHAM ALEXANDER y
SRA. MÓNICA GALÁN RÍOS LOTE 10 HOTEL
PARAYSO**

177. De la lectura de los documentos que me presenta en copia simple los demandantes Monica Galán Ríos y Graham Alexander se desprende de su lectura que inicialmente en fecha 28 de abril de 2004 se realizó un contrato Privado de Cesión de Derechos entre Rogelio Novelo Balam con la autorización conyugal de su esposa Guadalupe Margarita Méndez Robledo (Cedente) y por la otra Monica Galán Ríos (Cesionaria) mediante el cual le ceden una fracción del lote 10 ubicado en la zona costera del ejido José María Pino Suárez Municipio de solidaridad Estado de Quintana Roo, manifestando el Sr. Rogelio Novelo Balam haber sido beneficiado por la asamblea de fecha 28 de abril de 1994 del N.C.P.E. José María Pino Suárez.
178. **En 25 de junio de 2006 el comisariado de bienes ejidales N.C.P.E. José María Pino** Suárez emite una constancia de posesión y usufructo a favor de Mónica Galán Ríos firmado por el Presidente Francisco Moreno Pérez, Secretario Xóchitl de la Paz Barquera Martínez y Tesorero María Isabel Caro Cetina que hacen constar y certifican la posesión, usufructo y legal y publico de una parcela ubicada en N.C.P.E. José María Pino Suárez y que correspondió en su momento a Rogelio Novelo Balam haciéndolo en cumplimiento de lo acordado en las asambleas de fecha 28 de abril de 1994 y 16 de marzo de 2006.
179. En adición a los documentos anteriores también se me proporcionó copia simple de la asamblea de fecha 28 de abril de 1994⁸⁴ que en su punto resolutivo cuarto

⁸⁴ Anexo C-0045.

de da autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E José María Pino Suárez se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo estableciendo también en la convocatoria en el punto número cuarto lo siguiente:

“4.-Autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo.”

180. El punto anterior se aprobó con 30(treinta) votos a favor o(cero) en contra y o(cero) abstenciones la cual viene firmada por el comisariado ejidal y consejo de vigilancia (solo una huella digital estampada) y firmada o estampada huella digital por lo que se aprecia 22 ejidatarios.
181. De los documentos revisados con anterioridad se desprende que existen el consentimiento y voluntad de las partes involucradas que permitieron Monica Galán Ríos que pudiera construir el hotel denominado “Parayso” así como la posesión física y usufructo de la fracción lote 10, folio 1192 y que se encontraba en tierras del N.C.P.E José María Pino Suarez.
182. Parte de ese de consentimiento para usar y disfrutar la zona costera se deriva del acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 que autorizó a los ejidatarios para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute mediante un sorteo que para tal efecto se llevaría.
183. En adición a lo anterior, el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII lo siguiente sobre las facultades de la asamblea:

V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;

VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;

184. El artículo otorga dentro de sus facultades a la asamblea el uso y disfrute por terceros de tierras de uso común y de realizar un parcelamiento económico o de hecho, así como regularizar la tenencia de los posesionarios.
185. El acuerdo de asamblea de fecha 28 de abril de 1994 autorizó a los ejidatarios a tener las tierras de uso común en la zona costera para su posesión, uso y disfrute en la zona costera. Ello permitió que se generaran acuerdos que se dieron entre las partes involucradas como lo fue inicialmente Rogelio Novelo Balam quien cuenta con un certificado de derechos agrarios número 3766653, folio 3519683 girado por la secretaria de la reforma agraria, y quien fue beneficiado por la asamblea de fecha 28 de abril de 1994, dándose el acuerdo de cesión de derechos de una fracción del lote 10 con Monica Galán Ríos.
186. De lo anterior se desprende que existió voluntad y consentimiento para que Monica Galán Ríos estuviera en posesión, uso, y disfrute de una fracción del lote número 10 o 1192 ubicado en la zona costera del N.C.P.E José María Pino Suarez.
187. Asimismo, Mónica Galán Ríos y Graham Alexander contrajeron matrimonio en 2005, separándose legalmente en 2015 mediante un acuerdo con división de bienes. Aquel acuerdo de división de bienes consta con la firma de ambas partes y confiere derechos y obligaciones entre las mismas. Por lo tanto, ambas Partes contaban con una fracción de la superficie en cuestión, conforme a la división acordada entre ellas, con posesión y usufructo sobre la misma.

**ii. UBICACIÓN LOTE 10 HOTEL PARAYSO DE SR.
GRAHAM ALEXANDER y SRA. MÓNICA GALÁN
RIOS**

188. Documentación presentada y analizada:

Constancia de Posesión y usufructo de fecha 25 de junio de 2006	Los integrantes del Comisariado ejidal emiten esta Constancia a la C. Mónica Galán Ríos, se menciona en dicha Constancia que dicho predio correspondió al C. Rogelio Novelo Balam, y que por acuerdos de asambleas generales de ejidatarios en fecha 28 de abril 1994 y 16 de marzo de 2006, se le otorgó el lote ejidal 1192. ⁸⁵
---	---

189. Al analizar los trazos de este polígono en la documentación y en campo resulta con una superficie de 2,106.237 metros cuadrados, asimismo dicho polígono empalma correctamente en el polígono total dotado al Ejido y la carretera, como Parcela número 1993, en el cual se encontraba edificado el Hotel Parayso. Esta

⁸⁵ Anexo C-0060.

condición la ilustro en la siguiente imagen satelital donde se observa su ubicación geográfica.⁸⁶



190. De lo anterior se desprende que la superficie en cuestión en la que se ubicaba el hotel “Behla Tulum” se encuentra dentro del N.C.P.E. José María Pino Suárez.

iii. CONCLUSIÓN - SR. GRAHAM ALEXANDER y SRA. MÓNICA GALÁN RIOS - HOTEL PARAYSO.

⁸⁶ Plano Constancia Parayso, Anexo SB-0018.

191. Derivado del análisis anterior, concluyo que la superficie correspondiente a Monica Galán Ríos y Graham Alexander del hotel “Parayso” se encontraba en la zona costera del N.C.P.E José María Pino Suarez.
192. La Sra. Galán Ríos y el Sr. Alexander estuvieron en posesión, uso y disfrute de la superficie en cuestión mediante acuerdos entre las partes involucradas de manera vinculante ante a los tribunales competentes, lo cual se derivó de la asignación económica de la superficie al ejidatario Rogelio Novelo Balam con el consentimiento y verificación del Comisariado Ejidal
193. Asimismo, debido al matrimonio y subsiguiente separación entre Mónica Galán Ríos y Graham Alexander en 2005 y 2015 respectivamente, este último conllevando una división de bienes, las partes acordaron y designaron mutuamente los derechos y obligaciones entre las mismas, lo que conlleva de igual forma una designación sobre la superficie en cuestión y la posesión y usufructo sobre las mismas.

VIII. COMENTARIOS GENERALES DE LA SITUACIÓN QUE VIVIERON LOS DEMANDANTES.

194. Del análisis de la documentación proporcionada por los demandantes no se desprende que haya existido alguna acción que haya justificado que fueran despojados de la posesión con la que contaban, toda vez que al encontrarse en la zona costera dentro del polígono del N.C.P.E José María Pino Suarez, la única facultada para iniciar acciones o tomar resoluciones previas que tuvieran por objeto resolver algún conflicto posesorio o solicitar la restitución o nulidad de cualquier acto jurídico que se hubiere realizado en esas superficies era la asamblea de ejidatarios del propio N.C.P.E José María Pino Suarez.

195. Esto se hubiera realizado mediante un acuerdo que determinara resolver el conflicto posesorio previamente, y de no ser así que se instruyera a alguno de los órganos internos del ejido, como lo es el Comisariado de Bienes Ejidales o el Consejo de Vigilancia, para efectos de que iniciaran alguna acción ante los tribunales competentes como lo son los tribunales agrarios en especial el que le corresponde el distrito 44 con sede en Chetumal Quintana Roo para realizar acciones correspondientes.
196. Lo anterior tiene sustento en la siguiente tesis:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2007152

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Administrativa

Tesis: II.30.A.123 A (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, agosto de 2014, Tomo III, página 1706

Tipo: Aislada

CONFLICTO POSESORIO EN MATERIA AGRARIA. CORRESPONDE RESOLVERLO A LA ASAMBLEA ANTES DE ACUDIR A LA JURISDICCIÓN AGRARIA, SI EL EJIDO NO HA SIDO PARCELADO POR DICHO ÓRGANO INTERNO.

Los ejidos, particularmente los creados bajo la vigencia de la Ley Federal de Reforma Agraria, se formaron a partir de dotaciones de tierras entregadas por el gobierno federal a grupos campesinos con motivo del reparto agrario, por lo cual, éstas constituyen una verdadera propiedad común indivisa; de este modo, se presume que dicho estado de copropiedad -donde todos los derechos de los miembros del núcleo de población se encuentran confundidos- es el que permanece en el ejido hasta en tanto la asamblea haga el parcelamiento o división y mientras el acta correspondiente sea inscrita en el Registro Agrario Nacional -con aprobación de las

autoridades agrarias- será considerado un parcelamiento económico o "de hecho", que pasará a ser "de derecho" hasta que se concrete dicha inscripción. En este punto resulta importante no confundir dichos conceptos con la mera tenencia de la tierra por los individuos o con las divisiones consuetudinarias o empíricas que éstos tracen individualmente y motu proprio. Lo anterior tiene varias consecuencias relevantes en materia de solución de controversias por conflictos posesorios entre los miembros del ejido, pues si no existe parcelamiento o división por la asamblea, la superficie total del ejido conformará una copropiedad sin divisiones o mancomunidad entre codueños con derechos confundidos, en términos similares a los regulados por los artículos 62 de la Ley Agraria y 938 a 979 del Código Civil Federal, supletorio en la materia y en congruencia, por analogía, con las tesis 2a. VII/2001 y 2a. CXIII/2007, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubros: "TIERRAS EJIDALES, SU CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN." y "ASAMBLEA DE EJIDATARIOS. DEBE EFECTUAR LA ASIGNACIÓN DE TIERRAS EJIDALES A PARTIR DEL PLANO DEL EJIDO ELABORADO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL Y CONFORME A LAS NORMAS TÉCNICAS QUE ÉSTE EXPIDA.", es decir, dicha característica de mancomunidad de la cosa común agraria, opera en términos similares a la copropiedad de derecho civil, pero con algunas diferencias ajustadas al contexto propio de su realidad. Por otra parte, debe atenderse que en los artículos 21 a 31, 44 y 56 a 61 de la Ley Agraria se prevén las facultades de la asamblea de ejidatarios, entre las que destaca la consistente en que dicho órgano tiene atribuciones exclusivas para señalar y delimitar las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, localización y relocalización del área de urbanización, así como el reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y la regularización de la tenencia de los poseedores sobre las tierras del núcleo; aspectos que deben resolverse a su interior. Todo ello es congruente con la jurisprudencia 2a./J. 105/2010, de rubro: "CONFLICTOS PARCELARIOS DE PROPIEDAD O POSESIÓN. NO ES REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE LA ACCIÓN ANTE EL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO QUE PREVIAMENTE SE PLANTEEN ANTE EL ÓRGANO INTERNO DEL EJIDO.", en la que se definió que, si bien es verdad que las controversias individuales sobre propiedad o posesión de parcelas ejidales no requieren como condición de procedibilidad que

previamente se planteen ante el órgano interno del ejido, también lo es que no debe caerse en confusiones entre dichas acciones y los procedimientos relacionados con el parcelamiento, los cuales sólo corresponde decidirlos a la máxima autoridad del ejido, en términos del artículo 23, fracción VIII, de la ley citada, pues, evidentemente, un conflicto posesorio en las condiciones apuntadas y sin parcelamiento, necesariamente importa que su solución se produzca en un procedimiento interno de esa naturaleza, antes de acudir a la jurisdicción agraria.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 395/2011. Genaro Roa Vega. 7 de junio de 2012. Mayoría de votos. Disidente: Salvador González Baltierra. Ponente: Emmanuel G. Rosales Guerrero. Secretaria: Claudia Rodríguez Villaverde.

Nota: Las tesis aisladas 2a. VII/2001 y 2a. CXIII/2007 y de jurisprudencia 2a./J. 105/2010 citadas, aparecen publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XIII, febrero de 2001, XXVI, agosto de 2007 y XXXII, agosto de 2010, páginas 298, 632 y 387, respectivamente.

Esta tesis se publicó el viernes 15 de agosto de 2014 a las 09:42 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

197. De la documentación que he revisado y de mi investigación en la documentación disponible al público no se desprende que alguien hubiera interpuesto algún juicio contra los demandantes y contara con legitimidad para mediante una acción legal y un acuerdo emitido por una autoridad competente se haya desalojado a los demandantes de la superficie que detentaban la posesión y que era perteneciente al N.C.P.E José María Pino Suarez, y más aún cuando los demandantes tenían posesión en forma pública y pacífica de las superficies especificadas con anterioridad de cada uno de ellos.

198. Los demandantes me han proporcionado permisos de uso de suelo emitidos por el Municipio de Tulum para cada uno de los hoteles de los demandantes.⁸⁷ Conforme a mi experiencia con este tipo de permisos y otros, para que se emitan, el solicitante debe presentar los documentos que acrediten que está en posesión del predio. De igual manera, las autoridades gubernamentales competentes envían un inspector al campo para verificar la superficie relevante y que esté en posesión del solicitante. Si bien es cierto que estos permisos no son los documentos idóneos que acreditan la titularidad, el hecho que estos permisos se han emitido para los hoteles es evidencia de que las autoridades relevantes tenían conocimiento de la existencia de los hoteles, la ubicación de los mismos, y que el Municipio revisó y aceptó los mismos.⁸⁸
199. Por otro lado, al estar a menos de cincuenta de kilómetros del océano, es cierto que las demandantes se encontraban en la Zona Restringida. Ello conlleva los requisitos formales de organización corporativa y registro ante la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) siempre y cuando se pretenda tener dominio directo sobre la superficie.⁸⁹ El dominio directo se refiere a titularidad sobre una superficie, lo cual no aplica a tenencias tales como alquileres, comodatos, o tenencias sobre tierras de uso común.

⁸⁷ Licencia de Uso de Suelo (Parayso), 8 de marzo de 2006, Anexo MG-0009; Certificado de Uso de Suelo (Uno Astrolodge), 8 de julio de 2015, Anexo NS-0012; Certificado de Uso de Suelo (Behla Tulum), 5 de octubre de 2012, Anexo RJ-0013; Certificado de uso de Suelo (Tierras del Sol), 6 de abril de 2011, Anexo CS-0008; Licencia de Uso de Suelo Comercial, 11 de february de 2011 (Hamaca Loca), Anexo C-0068.

⁸⁸ Reglamento ZOFEMAT, Art. 52, Anexo SB-0019; Ley Sobre Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Estado de Quintana Roo, Arts. 15, 30, Anexo SB-0020.

⁸⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 27, Anexo SB-0003.

200. De todas maneras, asumiendo que exista un dominio directo, un titular extranjero debe primero regularizar su tenencia bajo los requisitos formales de la Ley Agraria de 1992. En mi experiencia, una vez regularizada la titularidad, el titular hubiera tenido la posibilidad de remediar cualquier incumplimiento ante la SRE o la autoridad federal competente, recordando siempre que a menos que la fracción se haya parcelado y desincorporado del régimen ejidal, el “titular” es el propio ejido. En caso de desincorporación, el titular que puede remediar el incumplimiento sería la figura jurídica adecuada.
201. Por último, cabe destacar que si bien la inscripción en el RAN otorga beneficios oponibles a terceros, lo cierto es que el acto de inscripción es algo que lo lleva a cabo el ejido a través de su Comisariado Ejidal y no los posesionarios, salvo manifestación expresa de la Asamblea. Es decir, que el acto de inscripción es puramente una decisión del ejido mismo.

**IX. COMENTARIOS A LA OPINIÓN DEL PERITO EXPERTO EN
MATERIA AGRARIA PRESENTADO PR EL GOBIERNO
MEXICANO.**

202. Del análisis de la opinión presentada por el perito experto en materia agraria Pablo Gutiérrez de la Peza Gutiérrez resulta subjetiva, ya que sólo se concreta a analizar si existen documentos presentados por los demandantes que cumplan los formalismos establecidos en la Ley Agraria y se concreta únicamente a analizar la legislación local. La opinión no hace manifestación alguna respecto a si los demandantes contaban con el consentimiento del N.C.P.E José María Pino Suarez mediante sus acuerdos internos, o el reglamento interno del ejido, para

poseer las superficies especificadas con anterioridad de cada uno de ellos en su demanda.

203. Es importante resaltar que la carencia de formalidades no conlleva a la ausencia de derechos de los otorgantes respecto a los acuerdos celebrados. Como he detallado en este informe, nuestro ordenamiento permite la reclamación frente a tribunales competentes por incumplimiento de acuerdos entre otorgantes como se observa en este caso. En efecto, como lo indica el perito en su informe, la inscripción surte efectos contra terceros⁹⁰– pero el no surtir efectos contra terceros no implica la ausencia de un derecho o una obligación hacia las partes involucradas en un acuerdo.
204. En la misma línea, el Lic. Gutiérrez en su informe repetidamente reclama que los Demandantes no han demostrado que no haya existido un aprovechamiento indebido hacia los ejidatarios que hayan comercializado sus derechos, y en algunos casos que “parece” haber existido.⁹¹ En el caso de tierras de uso común, por ejemplo, la Ley no requiere tal prueba de las partes de un acuerdo sobre una superficie. Y como lo admite el Lic. Gutiérrez, este “requisito” aplica para “poder ordenar el cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN”⁹² lo cual no es relevante en el caso de los demandantes.
205. De la documentación revisada no se desprende que haya existido una posesión, uso o disfrute ilegal. Para determinar que una posesión es “ilegal”, además de un Acta de Asamblea indicando que una superficie corresponde a alguien distinto de quien la ocupa, se requiere en su caso la instrucción de la Asamblea para que

⁹⁰ *Ej.* Informe Pablo Gutiérrez párrs. 58, 59, 61, 86, 87.

⁹¹ *Ej.* Informe Pablo Gutiérrez párr. 59.

⁹² *Ibidem.*

se traiga una acción ante un Tribunal Agrario, quien después tendría que evaluar la evidencia proporcionada por las partes, incluyendo los posesionarios, siempre salvaguardando el debido proceso y el derecho de los posesionarios a ser escuchados. Únicamente después de ello, y solamente después de tener evidencia suficiente, podría un Tribunal declarar que una posesión es ilegal. Solamente en ese momento entraría la posesión en un estado de ilegalidad, no antes, e incluso en tal caso nuestro ordenamiento no niega protección a los intereses de los posesionarios en buena fe y da derecho a una compensación proporcional por las mejoras desarrolladas en la superficie, por ejemplo.

206. Al contrario, como he detallado en este informe, la documentación indica que la posesión, uso y disfrute de las parcelas fue conllevado con el consentimiento y voluntad de las partes involucradas, incluyendo el Comisariado Ejidal y los ejidatarios y posesionarios correspondientes.
207. En adición a lo anterior, el Lic. Gutiérrez se concreta a mencionar que los demandantes no tenían derecho a celebrar contratos que impliquen el uso de tierras ejidales al ser extranjeros, pero no menciona nada respecto del consentimiento que existió por los órganos internos de representación dentro del ejido N.C.P.E José María Pino Suárez ni tampoco que la Ley Agraria no prohíbe la tenencia de los posesionarios. La Ley Agraria, aunque sin duda señala requisitos de nacionalidad para ciertas personas, no impone en este caso en específico requisito de nacionalidad que sea directamente aplicable a los demandantes, incluyendo situaciones que traten sobre tierras de uso común. Tampoco es correcto afirmar de manera absoluta que ningún extranjero puede ser posesionario – como he indicado anteriormente, los extranjeros pueden entrar en posesión de tierras ejidales mediante acuerdos con el ejido.
208. Más aún, el derecho de nuestro país no requiere nacionalidad mexicana antes de proteger los derechos de los posesionarios en cortes civiles y demás cortes

competentes derivados de los acuerdos celebrados, donde los demandantes podrían haber hecho valer los derechos que negociaron con los otorgantes.

209. Independientemente de lo anterior, el Lic. Gutiérrez niega de manera absoluta la validez de los contratos y documentos, lo cual como he detallado en este informe no es correcto debido a que los mismos son evidencia del consentimiento y voluntad de posesión, uso, y disfrute que negociaron cada uno de los demandantes con los otorgantes. Es notable además que el experto tampoco demuestra haber investigado la identidad de la superficie que abarcaban esos predios, los registros el ejido en el RAN, la carpeta básica del ejido, y el reglamento interno del ejido, entre otros, los cuales son esenciales para evaluar la situación legal de los mismos y los derechos que conllevan. Tampoco ofrece una reserva en caso de no ser esto posible.
210. Por último, destaco que el presente informe está basado en la evidencia que se me ha proporcionado y el derecho relevante en vigor. Debido a la pandemia relativa al COVID-19, conforme a un acuerdo oficial y a lo comunicado al público, las oficinas del RAN han estado cerradas desde aproximadamente marzo de 2020.⁹³ Aunque he tratado de guiarme por la información más reciente a mi alcance, puede que exista información relevante en el RAN que sea de interés a este asunto, por ejemplo el reglamento interno del Ejido José María Pino Suárez, la carpeta básica del ejido, y los planos de dotación ante el RAN. En cualquier caso, el reglamento interno no puede contradecir lo previsto en derecho, incluyendo la Ley Agraria, y la información obtenida en el PHINA sobre la ubicación del ejido es proporcionada por el RAN y es vigente a la fecha. No tengo razón de estimar que exista información en el RAN que altere el análisis y

⁹³ Acuerdo DOF 31/07/2020, Anexo SB-0007.

conclusiones aquí expuestos y no considero que el informe del Lic. Gutierrez demuestre una posesión, uso y disfrute ilegal por parte de los demandantes.

X. DECLARACION Y FIRMA.

El presente informe refleja genuinamente mis creencias y conclusiones profesionales.

PROTESTO LO NECESARIO

Ciudad de México a 31 de marzo de 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name Sergio Bonfiglio Macbeath.

Sergio Bonfiglio Macbeath

CASO CIADI UNCT/20/2

SR. CARLOS ESTEBAN SASTRE,

SR. RENAUD JACQUET

SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU

SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA

SR. GRAHAM ALEXANDER

SRA. MÓNICA GALÁN RIOS

(Demandantes)

V.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

(Demandada)

**“OPINION DEL PERITO EXPERTO EN DERECHO AGRARIO MEXICANO
SERGIO BONFIGLIO MACBEATH” (31 DE MARZO DE 2021)**

FE DE ERRATAS

FE DE ERRATAS A LA OPINION DEL PERITO EXPERTO
EN DERECHO AGRARIO MEXICANO
SERGIO BONFIGLIO MACBEATH (31 DE MARZO DE 2021)

La presente fe de erratas es sin perjuicio de que existan otros errores involuntarios que puedan ser aclarados. La siguiente tabla contiene el fragmento del texto junto con la modificación requerida.

Página	Párrafo	Línea	Fecha en el texto dice:	Fecha debe de decir:	Razón por cambio
63	136	Línea 1	7 abril 1999	6 abril 1999	Error tipográfico
64	140	Línea 1 - 2	7 abril 1999	10 enero 2008	Error tipográfico

Ciudad de México a 2 de junio de 2021



Sergio Bonfiglio Macbeath

CASO CIADI UNCT/20/2

SR. CARLOS ESTEBAN SASTRE,

SR. RENAUD JACQUET

SRA. MARÍA MARGARIDA OLIVEIRA AZEVEDO ABREU

SR. EDUARDO NUNO VAZ OSORIO DOS SANTOS SILVA

SR. GRAHAM ALEXANDER

SRA. MÓNICA GALÁN RIOS

(Demandantes)

V.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

(Demandada)

**“OPINION DEL PERITO EXPERTO EN DERECHO AGRARIO MEXICANO
SERGIO BONFIGLIO MACBEATH” (31 DE MARZO DE 2021)**

FE DE ERRATAS

FE DE ERRATAS A LA OPINION DEL PERITO EXPERTO
EN DERECHO AGRARIO MEXICANO
SERGIO BONFIGLIO MACBEATH (31 DE MARZO DE 2021)

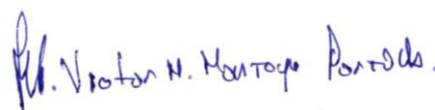
La presente fe de erratas es sin perjuicio de que existan otros errores involuntarios que puedan ser aclarados. La siguiente tabla contiene el fragmento del texto junto con la modificación requerida.

Ubicación	Párrafo	Texto dice:	Texto debe decir:
Informe Lic. Bonfiglio, pág. 62	134	[Texto no incluye documento]	[Agregar al texto existente:] j) constancia de posesión y usufructo a favor de Irma Guadalupe Villareal Elías de 12 de septiembre de 2010, firmada por el Comisariado Ejidal, con Miguel Velázquez Nieva como Presidente, Santa Bartolo Acuña como Secretario, y Hector Apolinar Huesca Damian como Tesorero, donde se le reconoce como titular posesionaria de una parcela en el Ejido José María Pino Suárez. Véase Bates No. Claimants 000050-51.
Informe Lic. Bonfiglio, pág. 63	138	[Texto no incluido]	[Agregar al texto existente:] En 12 de septiembre de 2010, de igual manera la Sra. Irma Guadalupe Villareal Elías obtiene también una constancia firmada por el Comisariado Ejidal con Miguel Velázquez Nieva como Presidente, Santa Bartolo Acuña como Secretario, y Hector Apolinar Huesca Damian como Tesorero, donde se le reconoce como titular posesionaria de una parcela en el Ejido José María Pino Suárez.
Informe Lic. Bonfiglio, pág. 67	152 (tabla al final del párrafo)	[Primera columna de primera fila dice:] Contrato de Comodato de fecha 10 de enero de 2008. [Segunda columna de primera fila dice:] Comodante: José Mauricio Román Lazo Comodatario: Renaud Marie Pierre Jacquet	[Agregar en la primera columna de la primera fila:] Constancia Folio 00001980 de posesión y usufructo de fecha 12 de septiembre de 2010. [Agregar en la primera columna de la primera fila:] Los integrantes del Comisariado ejidal emiten esta Constancia a la C. Irma Guadalupe Villareal Elías. Véase Bates No. Claimants 000050-51.
SB-0016	N/A	Trazados en base a la ubicación física levantada en campo	Trazados en base a las constancias de posesión de 5 de agosto de 2006 y 12 de septiembre de 2010

Ciudad de México, 16 de julio de 2021



Sergio Bonfiglio Macbeath



Ing. Víctor Manuel Montoya Portilla