

Caso CIADI No. UNCT/20/2
Administrado por el
CENTRO INTERNACIONAL DE ARREGLO DE DIFERENCIAS
RELATIVAS A INVERSIONES

CARLOS SASTRE Y OTROS

(“Demandantes”)

c.

LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

(“Demandada”)

INFORME DE PERITO EXPERTO EN DERECHO AGRARIO MEXICANO

Elaborado por:

Pablo Gutiérrez de la Peza Gutiérrez

De: OH Abogados, S.C.

Calle Canoa 521, piso 10, colonia Tizapán,

Alcaldía Álvaro Obregón,

Ciudad de México, México, Código Postal 01090

pgdelapeza@ogorman.com.mx

23 de diciembre de 2020

Contenido

Informe de perito experto en derecho agrario mexicano	1
I. Glosario	1
II. Índice de anexos.....	10
III. Presentación del experto y declaraciones de imparcialidad	14
A. Declaraciones de imparcialidad	14
B. Hechos en que fundamenta sus opiniones.....	15
a. Notificaciones de intención de arbitraje.....	15
b. Notificaciones de arbitraje	16
IV. Resumen ejecutivo	18
V. Regímenes de propiedad en México.....	21
A. Introducción.....	21
B. Régimen de propiedad pública	23
C. Régimen de propiedad privada.....	23
D. Régimen de propiedad social, ejidal o agraria.....	24
a. Introducción	24
b. Justificación. Evolución histórica.....	24
c. Régimen ejidal actual	25
VI. Antecedentes del Ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez	39
VII. Análisis de las pruebas presentadas por los Demandantes para demostrar sus derechos sobre terrenos ejidales.....	40
A. Introducción.....	40
B. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Sastre sobre el Lote 19A-Tierras del Sol.....	40
a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión CETSA	41
b. Deficiencias legales para acreditar que CETSA adquirió derechos ejidales mediante la Cesión CETSA	44
C. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Sastre sobre el Lote 19-Hamaca Loca.....	47
a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión HLSA y en la Cesión Sastre	48
b. Deficiencias legales para acreditar que HLSA adquirió derechos ejidales mediante la Cesión HLSA.....	52
c. Deficiencias legales para acreditar que el señor Sastre adquirió derechos ejidales mediante la Cesión Sastre.....	54
D. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Jacquet en relación con el Lote AMSA-Behla Tulum	56
a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Promesa AMSA	57

b.	Deficiencias legales para acreditar que AMSA adquirió derechos ejidales mediante la Promesa AMSA.....	59
E.	Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Jacquet sobre el Lote 10A-Behla Tulum.....	62
a.	Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en el Comodato Jacquet.....	63
b.	Deficiencias legales para acreditar que el señor Jacquet adquirió derechos ejidales mediante el Comodato Jacquet	64
F.	Derechos ejidales supuestamente adquiridos por la señora Abreu en relación con el Lote 8 - Uno Astrolodge.....	67
a.	Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión Abreu 8.....	68
b.	Deficiencias legales para acreditar que la señora Abreu adquirió derechos ejidales mediante la Cesión Abreu 8.....	70
G.	Derechos ejidales supuestamente adquiridos por la señora Abreu sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge.....	73
a.	Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión Abreu 8A	74
b.	Deficiencias legales para acreditar que la señora Abreu adquirió derechos ejidales mediante la Cesión Abreu 8A	76
c.	Derechos de OMDC y el señor Silva en relación con el Lote 8-Uno Astrolodge y el Lote 8A-Uno Astrolodge.....	79
H.	Derechos posesorios supuestamente adquiridos por la señora Galán y el señor Alexander sobre la Fracción del Lote 10-Parayso.....	79
a.	Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión Galán y Acuerdo de Separación	81
b.	Deficiencias legales para acreditar que la señora Galán adquirió derechos posesorios mediante la Cesión Galán.....	83
c.	Deficiencias legales para acreditar que el señor Alexander adquirió derechos de propiedad mediante el Acuerdo de Separación.....	85
VIII.	Conclusiones	86
IX.	Metodología utilizada.....	89
X.	Afirmación sobre la veracidad del informe pericial.....	91

Tablas e imágenes del informe de experto

Tabla I: Órganos del Estado Mexicano que intervienen en el régimen ejidal	24
Tabla II: Tierras ejidales según su destino legal	25
Tabla III: Órganos del ejido	27
Tabla IV: Sujetos individuales de derechos ejidales	27
Tabla V: Derechos sobre tierras ejidales, según su destino legal	29
Imagen I: Esquema de incorporación y desincorporación al régimen de propiedad social	34
Tabla VI: Documentos exhibidos por el señor Sastre sobre el Lote 19-A	37
Tabla VII: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote 19-A	38
Tabla VIII: Deficiencias legales relacionadas con el Lote 19-A	41
Tabla IX: Documentos exhibidos por el señor Sastre sobre el Lote 19-A	44
Tabla X: Deficiencias documentales de la Cesión HLSA y Cesión Sastre	45
Tabla XI: Deficiencias legales de la Cesión HLSA	49
Tabla XII: Deficiencias legales de la Cesión Sastre	51
Tabla XIII: Documentos exhibidos por el señor Jacquet	54
Tabla XIV: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote AMSA-Behla Tulum	54
Tabla XV: Deficiencias legales de la Promesa AMSA	57
Tabla XVI: Documento exhibido por el señor Jacquet sobre el Lote 10A-Behla Tulum	60
Tabla XVII: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote 10A-Behla Tulum	61
Tabla XVIII: Deficiencias legales relacionadas con el Lote 10A-Behla Tulum	63
Tabla XIX: Documentos exhibidos por la señora Abreu sobre el Lote 8-Hotel Uno Astrolodge	66
Tabla XX: Deficiencias documentales de la Cesión Abreu 8	67
Tabla XXI: Deficiencias legales relacionadas con el Lote 8	69
Tabla XXII: Documento exhibido por la señora Abreu sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge	72
Tabla XXIII: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote 8A-Uno Astrolodge	73
Tabla XXIV: Deficiencias legales relacionadas con el Lote 8A-Uno Astrolodge	75
Tabla XXV: Documentos exhibidos por la señora Galán y el señor Alexander sobre la Fracción del Lote 10-Parayso	79

Tabla XXVI: Deficiencias documentales relacionadas con la Fracción del Lote 10-Parayso 80

Tabla XXVII: Deficiencias legales relacionadas con la Cesión Galán 82

Caso CIADI No. UNCT/20/2
 Carlos Sastre y otros c. los Estados Unidos Mexicanos

Informe de perito experto en derecho agrario mexicano

I. Glosario

1. Los términos abreviados o con mayúscula inicial contenidos en este informe tendrán el significado que a continuación se indica:

Abreviatura	Significado
Accionistas de HLSA	Los señores Sartore, Giobbi, Marchetti y Bonfiglioli.
Acuerdo de Separación	Acuerdo con fecha 10 de septiembre del 2015, registrado en British Columbia, Vancouver el 17 de septiembre del 2015, por el que la señora Galán se obligó a transmitir el 50% de la propiedad de la Fracción del Lote 10-Hotel Parayso (NOA #2, C-0024).
ADDAT	Asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras Ejidales, mediante la cual la Asamblea de Ejidatarios puede delimitar, determinar el destino legal de las tierras propiedad del mismo y asignar derechos sobre cada una a los ejidatarios.
AFE	Asamblea celebrada con las formalidades <i>especiales</i> que prevé la Ley Agraria para tratar y resolver cualesquiera de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV de su artículo 23, que en general se refieren a actos de dominio o disposición sobre la propiedad social. Las formalidades especiales son (i) <i>convocatoria</i> : debe expedirse con al menos 30 días de anticipación, (ii) <i>asistentes</i> : además de los ejidatarios, se requiere la asistencia de un fedatario público y un representante de la Procuraduría Agraria, (iii) <i>quórum de asistencia</i> : en primera convocatoria las tres cuartas partes de los ejidatarios, y en segunda y ulteriores convocatorias la mitad más uno, y (iv) <i>regla de votación</i> : para la aprobación de acuerdos se requiere el voto aprobatorio de dos terceras partes de los ejidatarios asistentes.
AFS	Asamblea celebrada con formalidades <i>simples</i> para tratar y resolver cualquier asunto que sea competencia de la Asamblea, distinto de los señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de la Ley Agraria. Las formalidades simples son (i) <i>convocatoria</i> : debe expedirse con no menos de 8 ni más de 15 días de anticipación, (ii) <i>asistentes</i> : solamente se requiere la asistencia de ejidatarios, (iii) <i>quórum de asistencia</i> : en primera convocatoria la mitad más uno de los ejidatarios, y en segunda y ulteriores convocatorias cualquiera que sea el número de ejidatarios que concurran, y (iv) <i>regla de votación</i> : para la aprobación de acuerdos se requiere mayoría de votos de los ejidatarios presentes.

Abreviatura	Significado
AMSA	Abodes Mexico, S.A. de C.V., la cual se ostenta como propietaria del Lote AMSA-Behla Tulum.
APF	Administración Pública Federal de México.
APPRI	Acuerdo de Promoción y Protección Recíproca de las Inversiones suscrito por México con diversos países.
Carpeta básica del Ejido	Copia certificada de (i) la resolución presidencial de dotación del Ejido de 11 de diciembre de 1973, (ii) acta de posesión y deslinde de la superficie dotada al Ejido, y (iii) plano de ejecución de la resolución presidencial de dotación.
Caso CIADI No. UNCT/20/2	Arbitraje promovido por el señor Sastre y otros en contra del Gobierno Mexicano, bajo las reglas de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional, y en el que reclaman el ilegal despojo de propiedades y construcciones.
CCF	Código Civil Federal de México.
CCQR	Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
Cesión Abreu 8	Contrato de cesión de derechos con fecha 22 de octubre del 2003, entre el señor Jiménez y la señora Abreu, mediante el cual el señor Jiménez cedió a la señora Abreu la posesión y sus derechos de propiedad sobre el Lote 8-Uno Astrolodge (NOA #2, C-0020).
Cesión Abreu 8A	Contrato de cesión de derechos con fecha 28 de noviembre de 2003, entre la señora Gutiérrez, representada por el señor Silva, y la señora Abreu, mediante el cual la señora Gutiérrez cedió a la señora Abreu sus derechos de propiedad y posesión sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge (NOA #2, C-0021).
Cesión CETSA	Contrato de cesión de derechos con fecha 12 de octubre del 2000, entre el señor Lorenzo Novelo, con anuencia de la señora Balam y CETSA, mediante el cual el señor Novelo cedió a CETSA todos los derechos de usufructo y posesión y cualesquiera derechos que le correspondan sobre la Fracción 19-A del Lote 19 (NOA #2, C-0012).
Cesión Galán	Contrato de cesión de derechos con fecha 28 de abril de 2004, entre el señor Novelo Balam, con anuencia de la señora Méndez, mediante el cual el señor Novelo Balam cedió a la señora Galán sus derechos sobre la Fracción del Lote 10-Hotel Parayso (NOA #2, C-0023).
Cesión HLSA	Contrato de cesión de derechos con fecha 1 de marzo del 2001, entre el señor Lorenzo Novelo, con la anuencia de la señora Balam y HLSA, mediante el cual el señor Novelo cedió a HLSA todos los derechos de usufructo y posesión y cualesquiera derechos que le correspondan sobre el Lote 19-Hamaca Loca (NOA #2, C-0014).
Cesión Sastre	Cesión de derechos de 12 de junio del 2017, entre el señor Sastre y los accionistas de HLSA, mediante el cual los accionistas de HLSA cedieron sus derechos sobre el Lote 19-A (NOA #2, C-0003).

Abreviatura	Significado
CETSA	Constructora Eco Turística, S.A. de C.V., sociedad constituida bajo las leyes de México por los señores Sastre y Marana, la cual se ostenta como propietaria del Hotel Tierras del Sol y del Lote 19A-Tierras del Sol (NOA #2, C-0002).
Comodato Jacquet	Contrato de comodato con fecha 10 de enero del 2008, entre el señor Román y el señor Jacquet, mediante el cual el señor Román otorgó al señor Jacquet el comodato por tiempo indefinido sobre el Lote 10A-Behla Tulum (NOA #2, C-0018)
Constitución Mexicana	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Demandada	Los Estados Unidos Mexicanos.
Demandantes	Los señores Carlos Esteban Sastre, Renaud Jacquet, Margarida Oliveira Azevedo de Abreu, Eduardo Nuno Vaz Osorio dos Santos Silva, Alexander y Galán (NOA #2).
DGCJCI	Dirección General de Consultoría Jurídica de Comercio Internacional de la Secretaría de Economía.
DOF	Diario Oficial de la Federación de México.
Ejido	Ejido identificado por los Demandantes como José María Pino Suárez, cuyo nombre completo es N.C.P.E. José María Pino Suárez, ubicado en el municipio de Tulum, Quintana Roo.
FANAR	Fondo de Apoyo para Núcleos Agrarios sin Regularizar.
Fracción del Lote 10-Hotel Parayso	Predio relacionado con la señora Galán, identificado como “Fracción del Lote 10” ubicado en el kilómetro 8 de la carretera Boca Paila, que los Demandantes señalan se encuentra en tierras del Ejido, municipio de Tulum, Quintana Roo, con superficie de 2,120 metros. En el contrato por el que se adquirió no se señalan sus medidas y colindancias.
Gobierno de México o México	Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos.
HLSA	Hamaca Loca, S.A. de C.V., sociedad constituida bajo las leyes de México por los señores Sartore, Giobbi y Marchetti, la cual se ostenta como propietaria del Hotel Hamaca Loca y del Lote 19 fracción Hamaca Loca (NOA #1, NDA-006).
Hotel Behla Tulum	Hotel denominado “Behla Tulum”, que los Demandantes señalan construyó el señor Jacquet sobre el Lote AMSA- Behla Tulum y el Lote 10A-Behla Tulum.
Hotel Hamaca Loca	Hotel denominado “Cabañas Hamaca Loca”, que los Demandantes señalan construyó HLSA sobre el Lote 19-Hamaca Loca.
Hotel Parayso	Hotel denominado “Parayso”, que los Demandantes señalan construyó la señora Galán sobre la Fracción del Lote 10-Hotel Parayso.

Abreviatura	Significado
Hotel Tierras del Sol	Hotel denominado “Cabañas Tierras del Sol”, que los Demandantes señalan construyó el señor Sastre sobre el Lote 19A.
Hotel Uno Astrolodge	Hotel denominado “Uno Astrolodge”, que los Demandantes señalan construyó OMDC sobre el Lote 8-Uno Astrolodge y Lote 8A-Uno Astrolodge.
INDAABIN	Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
INM	Instituto Nacional de Migración.
Juicio Ejecutivo Mercantil	Juicio presentado por Carlos González Nuño en contra de Roberto López Chávez, reclamando el pago de \$6’000,000 Pesos Mexicanos, tramitado bajo el expediente 1705/2009 ante el Juez Especializado del Juzgado Décimo Mercantil con sede en Guadalajara, Jalisco.
La Tente Rose	Tienda que el señor Jacquet señala se encontraba construida sobre el Lote AMSA-Behla Tulum y el Lote 10A-Behla Tulum.
Ley de Amparo	Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Lote AMSA-Behla Tulum	Predio sin nombre que el señor Jacquet señala fue adquirido por AMSA y se encuentra en tierras del Ejido, municipio de Tulum, Quintana Roo, con superficie de 1,870 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: (a) al norte, en 85 metros con propiedad de Juliana Lira, (b) al oriente, en 22 metros con Zona Federal Marítimo Terrestre, (c) al sur, en 85 metros con terreno propiedad del señor José Mauricio Román Lazo, y (d) al poniente, en 22 metros con carretera Tulum Boca Paila.
Lote 8-Uno Astrolodge	Predio denominado “Lote ejidal 8” que los señores Abreu y Silva señalan se encuentra en tierras del Ejido, municipio de Tulum, Quintana Roo, ubicado en el kilómetro 8 de la carretera Bocapaila-Tulum con superficie de 2,500 metros cuadrados y las siguientes colindancias: (a) al norte, con predio de Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez, (b) al sur con predio del señor Jiménez, (c) al este, con Zona Federal Marítimo Terrestre del Mar Caribe, y (d) al oeste con la carretera Federal Bocapaila – Tulum.
Lote 8A-Uno Astrolodge	Predio denominado “Lote ejidal 8 A” que los señores Abreu y Silva señalan se encuentra en tierras del Ejido, municipio de Tulum, Quintana Roo, ubicado en el kilómetro 8 de la carretera Bocapaila - Tulum con superficie de 2,500 metros cuadrados, y las siguientes colindancias: (a) al norte, con predio de la señora Gutiérrez, (b) al sur, con predio de la señora Gutiérrez, (c) al este con Zona Federal Marítimo Terrestre del Mar Caribe, y (d) al oeste con carretera Federal Bocapaila – Tulum.
Lote 10A-Behla Tulum	Predio identificado en los documentos exhibidos por los Demandantes como “fracción A del lote 10”, que el señor Jacquet señala se encuentra en tierras del Ejido, municipio de Tulum, Quintana Roo, con superficie de 2,565.36 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias (a) al norte, en 86.75 metros con propiedad de José Mauricio Román Lazo, (b) al este, en 19.50 metros con Zona Federal Marítimo

Abreviatura	Significado
	Terrestre, (c) al sur, en 88.41 metros con Hotel Paraíso y (d) al oriente, en 36.33 metros con Boca Paila – Camino a – Tulum.
Lote 19	Predio denominado “Lote ejidal 19” que el señor Sastre señala se encuentra en tierras del Ejido, Municipio de Tulum, Quintana Roo, con superficie de 18,000 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: (a) al norte, en 120 metros con la parcela Los Moños, (ii) al sur, en 120 metros con Casa Magna, (iii) al este, en 150 metros con zona federal marítimo terrestre del mar caribe y (iv) al oeste, en 150 metros con camino a Boca Paila. El Lote 19 se subdividió en el Lote 19A-Tierras del Sol y Lote 19-Hamaca Loca.
Lote 19A-Tierras del Sol	Predio denominado “Fracción 19-A del Lote 19”, que el señor Sastre señala se encuentra en tierras del Ejido, Municipio de Tulum, Quintana Roo, con superficie de 1,873.84 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: (a) al norte, en 111.64, 7.73, 11.86, 4.50 y 19.72 metros con parcela del señor Novelo, (b) al este, en 24.65 metros con zona federal marítimo terrestre del mar caribe, (c) al sur, en 43.10, 19.43, 50.32 y 31 metros con la parcela Casa Magna, y (d) al oeste, en 10 metros con terrenos comunes (así) del Ejido.
Lote 19-Hamaca Loca	Predio denominado “lote Fracción Hamaca Loca del Lote 19”, que el señor Sastre señala se encuentra en tierras del Ejido, Municipio de Tulum, Quintana Roo, con superficie de 2,999 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: (i) al norte, en 154 metros con lote de Pedro Díaz; (ii) al este, en 20 metros con el mar caribe, (iii) al sur, en 152 metros con predio del señor Novelo, y (iv) al oeste, en 20 metros con camino a Punta Allen.
NOA #1	Primera notificación de arbitraje de 29 de diciembre de 2017, por la que el señor Sastre, en su carácter de accionista mayoritario de CETSA, la cual se ostenta como propietaria del Lote 19A-Tierras del Sol y del Hotel Tierras del Sol, y cesionario del Lote 19-Hamaca Loca, y del Hotel Hamaca Loca, reclama del Gobierno de México el ilegal despojo de las propiedades y construcciones descritas realizado el 31 de octubre del 2011 por agentes del Gobierno Mexicano.
NOA #2	Segunda notificación de arbitraje de 14 de junio del 2019 presentada por los Demandantes, en la que reclaman a México el ilegal despojo de sus propiedades y construcciones.
NOI #1	Primera notificación de intención de arbitraje de 15 de junio del 2017, presentada por el señor Ampudia como abogado de CETSA y del señor Sastre, en la que manifiesta la intención de estos de someter sus reclamaciones a arbitraje.
NOI #2	Segunda notificación de intención de arbitraje de 6 de septiembre del 2017, presentada por el señor Ampudia como abogado de CETSA y del señor Sastre, en la que manifiesta la intención del señor Sastre de someter reclamaciones a arbitraje.
NOI #3	Tercera notificación de intención de arbitraje de 17 de enero del 2019, presentada por el señor Ampudia como abogado de los señores Jacquet, Alexander, Galán, Abreu y Silva, así como de Rancho Santa Mónica Developments, Inc. y OMDC, manifestando su intención de someter reclamaciones a arbitraje.

Abreviatura	Significado
OMDC	O.M del Caribe, S.A. de C.V., sociedad constituida bajo las leyes de México por los señores Silva y Abreu, la cual se ostenta como operadora del Hotel Uno Astroodge. (NOA #2, C-0006).
PA	Procuraduría Agraria, organismo descentralizado de la Administración Pública Federal del Gobierno de México, con personalidad jurídica y patrimonio propios, encargada de defender los derechos de -entre otros- ejidatarios, ejidos, pequeños propietarios y avocindados, mediante la aplicación de las atribuciones que le confiere la Ley Agraria, en términos del artículo 135 y demás aplicables de la Ley Agraria. Entre sus atribuciones, está la de participar en AFE, para verificar que la Asamblea respete las disposiciones aplicables.
Parcela 1,235	Predio identificado como “Parcela 1,235”, que los Demandantes señalan se ubica en tierras de uso común del Ejido, Municipio de Tulum, Quintana Roo, y que se encontraba en posesión del señor Bonfiglioli, con superficie de 0-29-23.300 hectáreas, y las siguientes medidas y colindancias (a) al norte, en 149.77 metros con parcela 1234, (b) al oriente, en 20.74 metros con Boca Paila - Camino a – Tulum, (c) al sur, en 147. 87 metros con parcela 1236 y (d) al este, en 20.02 metros el Mar Caribe (NOA #2, C-0015).
PHINA	<p>Padrón e Historial de Núcleos Agrarios, es un sistema de información digital, público y gratuito del RAN que documenta la evolución e historia de las acciones y procedimientos que crean modifican o extinguen la superficie de todos los núcleos agrarios en México. La información de dicho sistema está sustentada en documentos registrales organizados por Entidad Federativa, Municipio y Núcleo Agrario.</p> <p>La información contenida en el PHINA es únicamente de carácter estadístico e informativo, por lo que la actualización de los datos contenidos corresponde a las inscripciones, investigaciones o publicaciones sobre núcleos agrarios que se hayan realizado al momento de su consulta en dicho sistema, el cual se encuentra disponible en la página de internet: http://www.ran.gob.mx/ran/index.php/sistemas-de-consulta/phina.</p>
POE	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de México.
PROCEDE	Programa llevado a cabo por el Gobierno Federal de México de 1993 a 2006 bajo el nombre “Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares”, con el propósito de dar seguridad en la tenencia de la tierra mediante la regularización de la misma a través de la expedición de certificados y títulos correspondientes a las tierras de uso común, parcelas y solares urbanos.
Promesa AMSA	Contrato de promesa de compraventa con fecha 15 de mayo del 2007 entre el señor Román y AMSA, representada por el señor Jacquet, mediante el cual el señor Román se obligó a enajenar sus derechos sobre el Lote AMSA-Behla Tulum (NOA #2, C-0017).
RAN	Registro Agrario Nacional.
Reglamento CNUDMI de 1976	Reglamento de Arbitraje de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional.

Abreviatura	Significado
Reglamentos	El Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares y el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
Reglamento de la Ley Agraria o RLA	Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
Reglas IBA	Reglas de la <i>International Bar Association</i> sobre la Práctica de Prueba en el Arbitraje Internacional (2010).
RPP	Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa dentro de cuyo territorio se encuentre un inmueble.
RPP QR	Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.
RPPF	Registro Público de la Propiedad Federal, encargada de la inscripción de los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extinguen derechos reales sobre inmuebles propiedad del Gobierno Federal, así como los actos jurídicos que los afecten.
SCJN	Suprema Corte de Justicia de la Nación
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
SEMARNAT	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Señor Alexander	Graham Gordon Alexander de nacionalidad canadiense, quien se ostenta como propietario del 50% del Hotel Parayso y propietario de derechos parcelarios sobre la Fracción del Lote 10-Hotel Parayso (NOA #2, C-009).
Señor Ampudia	Ricardo A. Ampudia, abogado de las Demandantes.
Señor Bonfiglioli	Álvaro Antonio Urdiales Bonfiglioli, quien aparece en los Documentos como accionista de HLSA (NOA #2, C-0013).
Señor Giobbi	Claudio Giobbi, quien aparece en los Documentos como accionista de HLSA (NOA #1, NDA-006).
Señor Jacquet	Renaud Marie Pierre Jacquet, de nacionalidad francesa, quien se ostenta como propietario del Hotel Behla Tulum y la tienda La Tente Rose, así como de derechos sobre el Lote AMSA- Behla Tulum y el Lote 10A-Behla Tulum (NOA #2, C-0005).
Señor Marana	Daniel Carlos Marana Melchiorre, quien aparece en los Documentos como accionista de CETSA (NOA #2, C-0002).
Señor Novelo	Lorenzo Novelo Pacheco, quien aparece en los Documentos como ejidatario del Ejido, persona que cedió a CETSA sus derechos sobre el Lote 19A-Tierras del Sol (NOA #2, C-0012) y a HLSA los derechos sobre el Lote 19-Hamaca Loca (NOA#2, C-0014).

Abreviatura	Significado
Señor Novelo Balam	Rogelio Novelo Balam, quien aparece en los Documentos como poseionario y persona que cedió a la señora Galán sus derechos sobre la Fracción del Lote 10-Hotel Parayso (NOA #2, C-0023).
Señor Román	José Mauricio Román Lazo quien aparece como cesionario del Lote AMSA- Behla Tulum, en el contrato de cesión de derechos de 15 de mayo del 2017. En el mismo se dice que adquirió sus derechos mediante cesión de derechos de 4 de agosto de 2006 (NOA #2, C-0017).
Señor Sastre	Carlos Esteban Sastre, de nacionalidad argentina, quien se ostenta como (i) accionista mayoritario de CETSA, la cual se afirma es propietaria del Hotel Tierras del Sol y del Lote 19A-Tierras del Sol, y (ii) cesionario de los derechos sobre el Hotel Tierras del Sol y el Lote 19-Hamaca Loca (NOA #2, C-004).
Señor Silva	Eduardo Nuno Vaz Osório dos Santos Silva, de nacionalidad portuguesa, quien se ostenta como accionista de OMDC (NOA #2, C-0002).
Señora Abreu	María Margarida Oliveira Azevedo de Abreu, de nacionalidad portuguesa, quien se ostenta como (i) accionista de OMDC, la cual se afirma era operadora del Hotel Uno Astrolodge y (ii) propietaria de los derechos sobre los Lotes 8-Uno Astrolodge y 8A-Uno Astrolodge (NOA #2, C-0007).
Señora Balam	Máxima Balam Catzin, quien aparece en la Cesión CETSA y la Cesión HLSA como cónyuge del señor Novelo (NOA #2, C-0012).
Señora Galán	Mónica Galán Ríos de nacionalidad canadiense, la cual se ostenta como propietaria del 50% del Hotel Parayso y de derechos parcelarios sobre la Fracción del Lote 10-Hotel Parayso (NOA #2, C-0010).
Señora Gutiérrez	Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez quien aparece en los Documentos como propietaria del Lote 8A-Uno Astrolodge y quien cedió la posesión y sus derechos de propiedad a la señora Abreu (NOA #1, C-0021).
Señora Marchetti	Danila Evelina Marchetti, quien aparece en los Documentos como accionista de HLSA (NOA #1, NDA-006).
Señora Méndez	Guadalupe Margarita Méndez Robledo, quien aparece en la Cesión Galán como cónyuge del señor Novelo Balam (NOA #2, C-0023).
Señores Sartore	Darío y Reto Sartore, quienes aparecen en los Documentos como accionistas de HLSA (NOA #1, NDA-006).
SFP	Secretaría de la Función Pública.
SRE	Secretaría de Relaciones Exteriores.
TCC	Tribunales Colegiados de Circuito del Poder Judicial de la Federación
TSA	Tribunal Superior Agrario, órgano federal de México, dotado de plena jurisdicción y autonomía, al que corresponde la administración de justicia agraria en todo el

Abreviatura	Significado
	territorio de México, en segunda instancia. Es el encargado de sustanciar, dirimir y resolver recursos de revisión que se presenten contra sentencias dictadas por los TUA para resolver juicios agrarios, cuyo objeto o litis sea (i) conflictos de límites de tierras suscitados entre (a) dos o más núcleos de población ejidal o comunal, o (b) un núcleo de población y propietarios privados, (ii) restitución de tierras a un núcleo de población, o (iii) nulidad de actos emitidos por autoridades agrarias.
TUA	Tribunal Unitario Agrario del Distrito 44, con sede en Chetumal.
ZOFEMAT	Zona Federal Marítimo Terrestre, es una faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a las playas ubicadas en las costas del país, a la cual la Ley General de Bienes Nacionales le asigna el carácter de bien de uso común y cuya administración se encuentra a cargo de la SEMARNAT ¹ .

¹ Artículos 7, fracción IV, 8, y 119 de la Ley General de Bienes Nacionales, Anexo PGPG-0001.

II. Índice de anexos

2. A continuación se listan los documentos anexos al presente Informe Pericial:

Anexo	Contenido
PGPG-0001	Ley General de Bienes Nacionales de México, publicada en el DOF el 20 de mayo de 2004, vigente a partir del 21 de mayo de 2004, según la misma ha sido reformada, en su versión vigente al 23 de diciembre de 2020. ²
PGPG-0002	Reseña curricular de Pablo Gutiérrez de la Peza Gutiérrez, experto en derecho agrario designado por el Estado Mexicano como perito en este caso.
PGPG-0003	Cédula para ejercer la profesión de abogado expedida en favor de Pablo Gutiérrez de la Peza Gutiérrez por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.
PGPG-0004	Título que acredita la calidad de abogado de Pablo Gutiérrez de la Peza Gutiérrez, expedido por la Escuela Libre de Derecho, con autorización de la Secretaría de Educación Pública.
PGPG-0005	Índice de Documentos elaborado por OH Abogados, S.C.
PGPG-0006	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el DOF el 5 de febrero de 1917, según la misma ha sido reformada, en su versión vigente al 23 de diciembre de 2020.
PGPG-0007	Código Civil Federal, publicado en el DOF en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928, vigente a partir del 1 de octubre de 1932, según el mismo ha sido reformado, en su versión vigente al 23 de diciembre de 2020. ³
PGPG-0008	Código Civil para el Estado de Quintana Roo de México, publicado en el POE el 8 de octubre de 1980, vigente a partir del 7 de noviembre de 1980, según el mismo ha sido reformado, en su versión vigente al 17 de diciembre de 2020.
PGPG-0009	Rojina Villegas, Rafael. <i>Derecho Civil Mexicano</i> , Tomo III, <i>Bienes, Derechos Reales y Posesión</i> . México: Porrúa, 2009.
PGPG-0010	Alessio Robles, Miguel. <i>Temas de Derechos Reales</i> . México: Porrúa, 2014.
PGPG-0011	Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. <i>Derecho Civil Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez</i> . México: Porrúa, 2007.
PGPG-0012	Espíndola Bustillos, Miguel Ángel. “La propiedad inmobiliaria en México, su esencia y extensión,” <i>Revista Mexicana de Derecho</i> 11, 2009, 91-172.

² De las 8 reformas que ha sufrido esta ley, ninguna se ha realizado sobre las normas aplicables a los documentos presentados por los Demandantes.

³ De las 70 reformas que ha sufrido este Código, ninguna se ha realizado sobre las normas aplicables a los documentos presentados por los Demandantes.

Anexo	Contenido
PGPG-0013	Martínez Morales, Rafael I. <i>Derecho administrativo 2o. curso, 5a ed.</i> México: Oxford University Press, 2014.
PGPG-0014	Descripción del régimen de propiedad pública, elaborada por OH Abogados, S.C.
PGPG-0015	Descripción del régimen de propiedad privada, elaborada por OH Abogados, S.C.
PGPG-0016	Ley Agraria de México, publicada en el DOF el 26 de febrero de 1992, vigente del 27 de febrero de 1992, según la misma ha sido reformada, en su versión vigente al 16 de abril del 2008 ⁴ .
PGPG-0017	Exposición de motivos del Presidente de la República de 7 de noviembre de 1991 para reformar el artículo 27 constitucional.
PGPG-0018	Ejemplo de plano de dotación del ejido Santiago Undameo, municipio de Morelia, Michoacán, México, de 11 de noviembre de 1930, obtenido del RAN.
PGPG-0019	Ejemplo de acta de ejecución y deslinde del ejido Santiago Undameo, municipio de Morelia, Michoacán, México, de 11 de noviembre de 1930, obtenida del RAN.
PGPG-0020	García Máñez, Eduardo, <i>Introducción al Estudio del Derecho, 41a ed.</i> México, Porrúa, 1990.
PGPG-0021	Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura (IICA). 2012. Atlas de la propiedad social y servicios ambientales en México. México: IICA. https://www.ccmss.org.mx/wp-content/uploads/2014/10/Atlas_de_propiedad_social_y_servicios_ambientales_en_Mexico.pdf . (Consultado el 13 de diciembre de 2020).
PGPG-0022	Registro Agrario Nacional (RAN). 2012. <i>Nota técnica sobre la propiedad social</i> , México: RAN. http://www.ran.gob.mx/ran/indic_bps/NOTA_TECNICA SOBRE LA PROPIEDAD SOCIAL_v26102017 . (Consultado el 13 de diciembre de 2020).
PGPG-0023	Criterios judiciales que considero relevantes para el caso, incluyendo jurisprudencias y tesis aisladas que considero se deben tomar en cuenta.
PGPG-0024	Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios de México, publicada en el DOF el 26 de febrero de 1992, vigente a partir del 27 de febrero de 1992, según la misma ha sido reformada, en su versión vigente al 23 de diciembre de 2020. ⁵
PGPG-0025	Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el DOF el 2 de abril del 2013, vigente a partir del 3 de abril de 2013, según la misma ha sido reformada, en su versión vigente al 23 de diciembre de 2020. ⁶

⁴ Dado a que los actos por los que los Demandantes supuestamente adquirieron derechos sobre tierras ejidales abarcan un lapso de 8 años, es decir, entre octubre del 2000 y enero del 2008, se utilizará la versión anterior a la reforma de 17 de abril del 2008.

⁵ De las 2 reformas que ha sufrido esta ley, ninguna se ha realizado sobre las normas aplicables a los documentos presentados por los Demandantes.

⁶ De las 4 reformas que ha sufrido esta ley, ninguna se ha realizado sobre las normas aplicables a los documentos.

Anexo	Contenido
PGPG-0026	Sergio García Ramírez, <i>Elementos de Derecho Procesal Agrario</i> , Porrúa, México, 2015, 54 a 66.
PGPG-0027	Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de México, publicada en el DOF el 29 de diciembre de 1976, vigente a partir del 1 de enero de 1977, según la misma ha sido reformada, en su versión vigente al 23 de diciembre de 2020 ⁷ .
PGPG-0028	Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares de México, publicado en el DOF el 6 de enero de 1993, vigente a partir del 7 de enero de 1993, sin reformas en su versión vigente al 23 de diciembre de 2020.
PGPG-0029	Circular DJ/RAN/III-5, expedida por el Director en Jefe del RAN el 14 de marzo de 2006, vigente a partir del 22 de marzo del 2006, sin reformas en su versión vigente al 23 de diciembre de 2020.
PGPG-0030	Ejemplo de certificado sobre tierras de uso común del ejido San Miguel Xaltepec, municipio de Palmar de Bravo, Puebla, México, obtenido del RAN.
PGPG-0031	Ejemplo de constancia de vigencia de derechos de la Parcela 00092, comunidad San Francisco Tzompahuacan, municipio de Chietla, Puebla, México, obtenido del RAN.
PGPG-0032	Ejemplo de certificado parcelario del ejido Lagunillas de Rayón, municipio de Chietla, Puebla, México, obtenido del RAN.
PGPG-0033	Javier Tapia Ramírez, <i>Derecho de Obligaciones</i> , México, Porrúa, 2012, 134 a 194
PGPG-0034	Información del Ejido descargada del PHINA (fecha de consulta: 22 de diciembre del 2020).
PGPG-0035	Relación de contratos presentados por los Demandantes, elaborada por OH Abogados, S.C.
PGPG-0036	Ley Federal de Reforma Agraria de México, publicada en el DOF el 16 de abril de 1971, vigente a partir de su publicación y abrogada el 26 de febrero de 1992, en la última versión que de la misma estuvo vigente.
PGPG-0037	Ley General de Sociedades Mercantiles de México, publicada en el DOF el 4 de agosto de 1934, vigente a partir de su publicación, según la misma ha sido reformada en su versión vigente al 12 de julio de 2017 ⁸ .
PGPG-0038	Ley General de Sociedades Mercantiles de México, publicada en el DOF el 4 de agosto de 1934, vigente a partir de su publicación, según la misma ha sido reformada en su versión vigente al 28 de junio del 2003 ⁹ .
PGPG-0039	Jorge Witker, <i>Técnicas de Investigación Jurídica</i> , México: McGraw-Hill, 1996, 11.

⁷ De las 68 reformas que ha sufrido esta ley, ninguna se ha realizado sobre las normas aplicables a los documentos presentados por los Demandantes.

⁸ Se utilizará específicamente esta versión para analizar la Cesión Sastre.

⁹ Se utilizará esta versión dado que los actos por los que se constituyeron (i) CETSA, (ii) Hamaca Loca y (iii) OMDC abarcan un período que va del 2000 al 2003.

Anexo	Contenido
PGPG-0040	Teresa Torres Miranda, “En defensa del método histórico - lógico desde la Lógica como ciencia,” <i>Revista Cubana de Educación Superior</i> 39, 2020.
PGPG-0041	Blanca Yaquelín Zenteno Trejo y Armando Osorno Sánchez, <i>Elementos para el diseño de investigaciones jurídicas, Una perspectiva multidimensional</i> . Puebla: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 2015, consultado el 9 de diciembre del 2020 en https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4301/10.pdf?fbclid=IwAR0rHK8dyq48gigdi26nmm_TX9jnuwGYqV8_ohWco3mC8jEF2emc0jLhgx8 .
PGPG-0042	Javier Hernández Manríquez, <i>Nociones de Hermenéutica e interpretación jurídica en el contexto mexicano</i> . México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2019, 48.
PGPG-0043	Darwin Clavijo Cáceres, Débora Guerra Moreno y Diego Yáñez Meza. <i>Método, metodología y técnicas de la investigación aplicada al derecho</i> . Bogotá, Universidad de Pamplona, Facultad de Artes y Humanidades Programa de Derecho, 2014, 51.

III. Presentación del experto y declaraciones de imparcialidad

3. La presente opinión de experto en derecho agrario mexicano es presentada por Pablo Gutiérrez de la Peza Gutiérrez, abogado experto en derecho agrario¹⁰, y comprende una revisión exhaustiva en torno a los derechos sobre terrenos ejidales a partir de las aseveraciones presentadas por las Demandantes en el caso *Carlos Sastre y otros c. los Estados Unidos Mexicanos (Caso CIADI No. UNCT/20/2)*.

4. El experto que emite la presente opinión fue designado por los Estados Unidos Mexicanos para emitir la presente opinión a la luz de los Documentos exhibidos como anexos por las Demandantes en las Notificaciones de Intención y las Notificaciones de Arbitraje, así como del régimen jurídico mexicano aplicable a los ejidos. En este sentido, acompaño a este informe una reseña curricular¹¹ que contiene una descripción de mis antecedentes, cualificación, capacitación y experiencia, copia de mi cédula para ejercer la profesión de abogado¹², expedida en mi favor por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública del Gobierno Federal de México, y una copia de mi título profesional que acredita mi calidad de abogado, expedido por la Escuela Libre de Derecho¹³.

5. El presente dictamen fue preparado en idioma español, por lo tanto, en caso de cualquier duda sobre su interpretación, la versión en español será la que prevalecerá. De igual forma, de ser llamado por el Tribunal a comparecer en la audiencia de este caso, el español será el idioma por medio del cual rinda mis declaraciones.

A. Declaraciones de imparcialidad

6. Bajo protesta de decir verdad declaro lo siguiente:

(i) con el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos mantengo una relación contractual bajo el contrato de prestación de servicios DGRMA-117-2020 celebrado el 11 de noviembre del 2020, entre el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Economía y OH Abogados, S.C., despacho de abogados del que actualmente soy Socio Director, cuyo objeto es rendir el presente informe; y

(ii) con anterioridad a dicho contrato, solamente en dos ocasiones hemos prestado servicios profesionales al Gobierno Federal, y en una ocasión a un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal de México. Específicamente, (i) en el 2014, nos contrató la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para liberar el derecho de vía de dos carreteras

¹⁰ Con a colaboración de Andrés Armida Moreno Lacalle, abogado por la Universidad Panamericana y abogado en OH Abogados, S.C. Daniel Enrique Castillo Pinto y Sebastián Morales Chávez, colaboradores de OH Abogados, S.C.

¹¹ Anexo PGPG-0002.

¹² Anexo PGPG-0003.

¹³ Anexo PGPG-0004.

federales, una en Tuxpan-Tampico en los estados de Veracruz y Tamaulipas, y otra en Comitán, Chiapas¹⁴, y (ii) en el 2018, nos contrató el Centro Nacional de Control del Gas Natural (CENAGAS) para diseñar y elaborar las especificaciones técnicas para realizar la auditoría de los derechos de vía transferidos al mismo por Petróleos Mexicanos. Las obligaciones pactadas en los contratos mencionados fueron cumplidas oportunamente; y

(iii) con los Demandantes no tengo relación alguna. No obstante, hago del conocimiento de este Tribunal que Ricardo A. Ampudia, abogado de los Demandantes, contactó a mi socio Juan O’Gorman Merino† en agosto del 2019 para solicitar nuestros servicios como peritos en este asunto. Estuve copiado en dos correos de presentación y presente en dos llamadas en agosto y septiembre del 2019 con el señor Ampudia y abogados de Shook, Hardy & Bacon, LLP, sin que nos compartieran documento alguno del asunto o de sus clientes. Desde esa fecha, no he tenido más comunicaciones con ellos. No fuimos contratados, por lo que no tengo ni he tenido relación alguna con los Demandantes y/o sus abogados, y menos conflicto de interés alguno que me impida rendir este dictamen.

B. Hechos en que fundamenta sus opiniones

7. Bajo protesta de decir verdad, declaro que los hechos en que fundamento mis opiniones y conclusiones como perito son los siguientes:

a. Notificaciones de intención de arbitraje

8. NOI #1. El 15 de junio del 2017, Ricardo A. Ampudia presentó una notificación de intención de arbitraje, como abogado de Constructora Eco Turística, S.A. de C.V. y de Carlos Esteban Sastre, dirigida al Secretario de Economía y al Subsecretario de Industria y Comercio del Gobierno Federal de México, manifestando la intención de sus representados de someter reclamaciones a arbitraje conforme al Acuerdo de Promoción y Protección Recíproca de las Inversiones entre España-México y Argentina-México. En el escrito se mencionan como hechos base de la reclamación: (i) la constitución de CETSA el 25 de agosto de 2000, (ii) la adquisición de derechos sobre un predio denominado Lote 19A-Tierras del Sol, ubicado frente al mar en el ejido José María Pino Suárez, (iii) la construcción del hotel denominado “Cabañas Tierras del Sol” sobre el Lote 19A-Tierras del Sol, (iv) el desalojo llevado a cabo el 31 de octubre

¹⁴ Específicamente, para (a) la “*Continuación de los trabajos de liberación del derecho de vía para la construcción de la Autopista Tuxpan - Tampico (tramo Tuxpan - Ozuluama) tramo 1, así como la elaboración de los estudios técnicos justificativos, para solicitar ante la SEMARNAT el cambio de uso de suelo en terrenos forestales*”, y (b) los “*Trabajos administrativos legales y sociales para la Liberación del Derecho de Vía de los tramos de rectificación carretero de la Trinitaria a Ciudad Cuauhtémoc: Tramo 1: del kilómetro 191+620.00 al kilómetro 192+300.00; Tramo 2: del kilómetro 193+240.00 al kilómetro 206+260.00; Tramo 3: del kilómetro 219+200.00 al kilómetro 225 +380.00; Tramo 4: del kilómetro 230+140.00 al kilómetro 230+980.00 y Tramo 5: del kilómetro 244+260.00 al kilómetro 247+480.00, en el Estado de Chiapas*”, respectivamente.

de 2011 por el actuario¹⁵ Luis Miguel Escobedo, y (v) el amparo indirecto promovido por el señor Sastre, el cual fue sobreseído.

9. NOI #2. El 6 de septiembre del 2017, el señor Ampudia presentó una segunda notificación de intención de arbitraje, como abogado de HLSA y el señor Sastre, dirigida al Secretario de Economía y al Subsecretario de Industria y Comercio del Gobierno Federal de México, manifestando la intención del señor Sastre de someter reclamaciones a arbitraje conforme a los APPRI entre España-México, Argentina- México y Suiza-México. En el escrito se mencionan como hechos base de la reclamación: (i) la constitución de Hamaca Loca, S.A. de C.V. el 2 de febrero de 2001, (ii) la adquisición de los derechos de un predio denominado Lote “Fracción Hamaca Loca” ubicado en otro identificado como Lote 19, frente al mar en el ejido José María Pino Suárez, (iii) la construcción del hotel denominado “Cabañas Hamaca Loca”, (iv) el desalojo realizado el 31 de octubre de 2011 por el actuario Luis Miguel Escobedo, (v) el amparo indirecto promovido por el señor Sastre y los accionistas de HLSA, el cual fue sobreseído, y (vi) la asamblea de 12 de junio de 2017, por la que los accionistas de HLSA cedieron sus derechos respecto del Lote 19-Hamaca Loca en favor del señor Sastre.

10. NOI #3. El 17 de enero del 2019, el señor Ampudia presentó una tercera notificación de intención de arbitraje, como abogado de los señores Renaud Marie Pierre Jacquet, Graham Gordon Alexander, Mónica Galán Ríos, Margarida Oliveira Azevedo de Abreu y Eduardo Nuno Vaz Osório Dos Santos Silva, así como de las sociedades Rancho Santa Mónica Developments, Inc. y O.M del Caribe, S.A. de C.V., dirigida a la Secretaría de Economía, al Director de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Economía y a Alan Bonfiglioli Ríos, Director de Área de la Secretaría de Economía del Gobierno Federal de México, manifestando su intención de someter reclamaciones a arbitraje conforme a los APPRI entre México-Francia, APRI México-Portugal, y el Tratado de Libre Comercio de América del Norte. En el escrito se mencionan como hechos base de la reclamación los siguientes: (i) a principios del 2000 sus representados adquirieron derechos sobre determinados predios, (ii) la construcción de los Hoteles Parayso, “Uno Astrolodge” y Behla Tulum, y (iii) el desalojo de los hoteles mencionados llevado a cabo el 17 de junio del 2016 en cumplimiento a una orden judicial.

b. Notificaciones de arbitraje

11. NOA #1. El 29 de diciembre de 2017, el señor Sastre presentó la primera notificación de arbitraje, como accionista mayoritario de CETSA, reclamando el despojo ilegal realizado el 31 de octubre del 2011 por agentes del Gobierno Mexicano del Lote 19A-Tierras del Sol y del Lote 19-Hamaca Loca, sobre los que dice estaban construidos el Hotel Tierras del Sol y el Hotel Hamaca Loca. En el escrito se mencionan como hechos base de la reclamación los siguientes: (i) la constitución de CETSA y HLSA, (ii) la adquisición de derechos sobre el Lote 19A-Tierras del Sol por CETSA y la cesión de derechos

¹⁵ El actuario es un auxiliar de la administración de justicia que se encargan de realizar notificaciones, practicar embargos y en general, cualquier diligencia que le sea ordenada por el Juez o Magistrado del Tribunal al que esté adscrito.

en favor del señor Sastre sobre el Lote 19A¹⁶ por HLSA, (iii) que el señor Sastre es socio mayoritario de CETSA, la cual se ostenta como propietaria del Lote 19A-Tierras del Sol y cesionario del Lote 19-Hamaca Loca propiedad de HLSA, (iv) la intención de desalojo ocurrida el 19 de octubre del 2011, (v) el desalojo del Hotel Tierras del Sol y del Hotel Hamaca Loca llevado a cabo el 31 de octubre de 2011, en cumplimiento a una orden judicial derivada de un juicio mercantil, y (v) los amparos indirectos promovidos por el señor Sastre y los accionistas de HLSA, los cuales fueron sobreseídos. A la NOA #1 se acompañaron como anexos 21 documentos¹⁷.

12. NOA #2. El 14 de junio del 2019, se presentó la segunda notificación de arbitraje, por (i) el señor Sastre como (a) accionista mayoritario de CETSA, la cual se ostenta como propietaria de derechos sobre el Lote 19A-Tierras del Sol y del Hotel Tierras del Sol y (b) cesionario de HLSA, la cual se ostenta como propietaria de derechos sobre el Lote 19-Hamaca Loca, en el que afirman se construyó el Hotel Hamaca Loca, (ii) el señor Jacquet, como propietario del Hotel Behla Tulum y la tienda La Tente Rose, y de derechos sobre el Lote AMSA-Behla Tulum y el Lote 10A-Behla Tulum en que afirma se asentaban, (iii) la señora Abreu, como accionista de OMDC, que dice operaba el Hotel Uno Astrolodge y era propietaria de derechos sobre los Lotes 8- Uno Astrolodge y Lote 8A-Uno Astrolodge, en los que afirman se asentaba el Hotel, (iv) el señor Silva, como accionista de OMDC, (v) el señor Alexander, como propietario del 50% del Hotel Parayso y de derechos parcelarios sobre la Fracción del Lote 10-Hotel Parayso, y (vi) la señora Galán, como propietaria del 50% restante del Hotel Parayso y de los derechos parcelarios sobre la Fracción del Lote 10-Hotel Parayso. En la notificación, las Demandantes reclaman del Gobierno de México el ilegal despojo de sus propiedades y construcciones, ocurrida el 31 de octubre del 2011 para los Hoteles Tierras del Sol y Hamaca Loca, y 17 de junio del 2016 para los Hoteles Behla Tulum, Uno Astrolodge y Parayso. A la NOA #2 se acompañaron 34 documentos¹⁸.

¹⁶ Existe una contradicción sobre el lote en que se construyó el Hotel Hamaca Loca, Anexos NDA-007 y NDA-021, de la NOA #1.

¹⁷ NDA-001 a NDA-021, los cuales se analizan en nuestro índice de documentos Índice de Documentos en el que se relacionan y describen los documentos que los Demandantes adjuntaron a la NOA #1, Anexo PGPG-0005.

¹⁸ Específicamente C-0001 a C-0034, los cuales se analizan en nuestro Índice de Documentos en el que se relacionan y describen los documentos que los Demandantes adjuntaron a la NOA #2, Anexo PGPG-0005.

IV. Resumen ejecutivo

13. El presente informe se divide en dos partes o secciones. En la primera, se describen en forma breve y esquemática los tres regímenes o sistemas que regulan la propiedad en México: propiedad pública, propiedad privada y propiedad social, profundizando en el apartado relativo al régimen de propiedad social, agraria o ejidal, pues los Demandantes dicen que los predios que reclaman son propiedad de un ejido. El régimen ejidal es un sistema especial, único en el mundo, y diferente al de propiedad pública y privada. Su carácter de derecho social busca proteger los derechos de los ejidos y ejidatarios sobre sus tierras.

14. En la segunda, se hace un análisis legal de los bienes y derechos ejidales que cada Demandante reclama, señalando respecto de cada predio (i) los Documentos exhibidos por los Demandantes para justificar los derechos que dicen tener, (ii) las deficiencias documentales que se identificaron en relación con las afirmaciones contenidas en dichos documentos, (iii) los vicios o deficiencias legales que se identificaron en relación con dichos documentos, y (iv) la conclusión del suscrito sobre el valor, alcance y consecuencias legales de cada uno. El análisis se realiza por separado respecto de cada predio, en el siguiente orden: (a) Lote 19A-Tierras del Sol, (b) Lote 19-Hamaca Loca, (c) Lote AMSA-Behla Tulum, (d) Lote 10A-Behla Tulum, (e) Lote 8-Uno Astrolodge, (f) Lote 8A-Uno Astrolodge y (g) Fracción del Lote 10-Hotel Parayso.

15. Considerando el análisis realizado para la elaboración de este informe, *en mi opinión ninguno de los Demandantes acreditó haber adquirido ni ser titular de los derechos parcelarios o ejidales que reclaman*, pues los documentos que exhibieron no son suficientes para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos ni las realizadas por los demandantes en la NOA #2. En los mismos constan actos celebrados en contravención de las disposiciones de la Ley Agraria, por lo que no son documentos válidos ni exigibles bajo la legislación agraria.

16. En resumen, los documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes para acreditar la existencia, validez y exigibilidad de los contratos y obligaciones pactadas en los mismos, toda vez que no sirven para demostrar que:

- (i) (*requisito de existencia. Manifestación del consentimiento, materialidad y efectos frente a terceros*) los contratos que exhibieron efectivamente existen y fueron firmados por las personas a quienes se atribuyen en las fechas que señalan, pues no fueron celebrados ante dos testigos, varios no fueron ratificados ante fedatario público¹⁹ ni inscritos ante el RAN. Tampoco exhiben algún comprobante de pago del precio o contraprestación alguna, mediante transferencia o hecho constatable más allá de las simples declaraciones contenidas en los contratos, que permita corroborar la materialidad, realidad o existencia de los contratos. En el mejor de

¹⁹ Si fueron ratificados los relativos al Lote 8-Uno Astrolodge, Lote 8A-Uno Astrolodge y Fracción del Lote 10-Hotel Parayso. El relativo al predio Lote 19-Hamaca Loca parece que sí fue ratificado, pero la certificación que exhibieron no hace referencia específica al contrato.

los casos y de acreditarse que efectivamente fueron firmados, solo surtieron efectos entre las partes pero no son oponibles frente a terceros;

- (ii) *(requisito de existencia. Objeto que pueda ser materia del contrato)* los predios a que hacen referencia efectivamente (a) se encuentran dentro de las tierras originalmente dotadas a, y que son propiedad del Ejido, como señalan los Documentos, (b) eran parcelas o bien tierras de uso común en las que existía un parcelamiento económico o de hecho, y que éste había sido reconocido por la Asamblea del Ejido, lo que resulta relevante para determinar los requisitos legales que cada contrato debía cumplir, y (c) se encuentran en el lugar en que cada uno construyó los hoteles que refieren, pues la descripción que de los mismos se hace en los documento no es suficiente para localizarlos con precisión²⁰, pues no contienen cuadros de construcción que señalen sus vértices georreferenciados con coordenadas UTM, o referencias físicas o geográficas que permitan tener certeza sobre su ubicación exacta. En la mayoría de los casos, lo único que es posible afirmar es que se encuentran entre la carretera Boca Paila-Tulum y la ZOFEMAT, pero no exactamente en dónde;
- (iii) *(requisito de validez. Capacidad del cedente y licitud en el objeto)* las personas que *supuestamente* otorgaron o cedieron derechos a los Demandantes tenían la calidad y derechos que afirmaron tener a la celebración de cada contrato, es decir, que eran ejidatarios del Ejido y titulares de derechos parcelarios o ejidales sobre los predios referidos, por lo que en esa medida podían otorgar o ceder válidamente los derechos objeto de cada contrato a los Demandantes. Si los cedentes no tenían los derechos que ostentaron, entonces los contratos serían ilícitos y no pueden surtir efectos, pues dichas personas no podían válidamente transmitir o ceder a los Demandantes derechos que no tenían. La venta de cosa ajena es nula y sólo se subsana si antes de la evicción, el vendedor adquiere la propiedad de la cosa vendida. En cualquier caso, si los predios no se encontraban formalmente parcelados y seguían siendo tierras de uso común del Ejido, los contratos debieron celebrarse por el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea;
- (iv) *(requisito de validez. Capacidad de los cesionarios y licitud en el objeto)* los Demandantes habían sido reconocidos como ejidatarios o vecindados y, en esa medida, tenían la capacidad o legitimación agrarias necesarias para ser titulares de los derechos que afirman tener. Los contratos que tienen por objeto ceder o enajenar derechos parcelarios a personas que no han sido reconocidas como ejidatarias o vecindadas de un ejido son ilícitos y por ende nulos, al contravenir lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley Agraria; y

²⁰ Salvo por el relativo al Lote 10A-Behla Tulum.

- (v) *(requisito de validez. Falta de forma y efectos frente a terceros)* los contratos fueron inscritos ante el RAN. En términos del artículo 150 de la Ley Agraria, al no haberse inscrito, sólo surten efectos entre los otorgantes pero no pueden producir perjuicio a terceros. Aquellos que refieren que los predios eran propiedad de los cedentes, no fueron inscritos en el RPP QR por lo que no surtieron efectos, toda vez que en Quintana Roo la inscripción es constitutiva de derechos.

17. Según la Ley Agraria, solo pueden ser ejidatarios y avecindados los hombres y mujeres de nacionalidad mexicana. Las personas morales y extranjeras, no pueden adquirir dichas calidades. Como terceros, sólo pueden celebrar contratos que impliquen el uso de tierras ejidales, mediante asociación, arrendamiento, usufructo o cualquier otro, con una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a treinta años, prorrogables, cumpliendo los requisitos ya mencionados.

18. En cualquier caso, el artículo 27 de la Constitución Mexicanos establece que los extranjeros tienen prohibido podrán adquirir el *dominio directo* sobre tierras comprendidas en una faja de cincuenta kilómetros a partir de las playas²¹.

19. Por lo anterior, concluyo ***que no está acreditado que los contratos y demás documentos exhibidos por los Demandantes cumplen los requisitos aplicables para su existencia y validez, y en consecuencia los mismos son nulos y no se les debe reconocer efecto alguno ni pueden servir como prueba de que los Demandantes son titulares de los derechos y bienes ejidales que reclaman***²².

²¹ Para adquirir el dominio sobre tierras y aguas dentro del resto del territorio de México, los extranjeros deben someterse a lo que doctrinalmente se conoce como cláusula Calvo, la cual consiste en celebrar un convenio con la SRE en el cual (i) aceptan considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y (ii) se comprometen a no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a éstos, bajo pena, en caso de falta al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes adquiridos.

²² Para la existencia de todo contrato se requiere: consentimiento y objeto que pueda ser materia del mismo. El objeto, tratándose de (i) cosas, debe existir en la naturaleza, ser determinadas o determinables y estar en el comercio, y (ii) hechos, debe ser posible y lícito. Son ilícitos los hechos contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. Los contratos pueden ser invalidados por (i) incapacidad legal de una de las partes, (ii) vicios del consentimiento, que son error, violencia, dolo y lesión, (iii) que su objeto, motivo o fin sean ilícitos, o (iv) que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece. § Artículos 1794, 1895, 1796, 1824, 1825, 1830 y demás aplicables del CCF. Dichos preceptos son aplicables a la legislación agraria supletoriamente por remisión expresa del artículo 2 de la Ley Agraria. PGPG-0016.

V. Regímenes de propiedad en México

A. Introducción

20. En la NOA #2 las Demandantes sostienen haber adquirido ciertos derechos sobre terrenos que afirman son parcelas ejidales ubicadas en tierras propiedad del ejido “Nuevo Centro de Población Ejidal José María Pino Suárez”, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, México (el “Ejido”), sobre las que realizaron ciertas construcciones y operaban los Hoteles.

21. Antes de analizar si los Demandantes efectivamente adquirieron y eran titulares de los derechos que reclaman, considero necesario realizar una breve explicación sobre la forma en que se regula la propiedad en México, pues la misma resulta necesaria para dar contexto y sentar las bases jurídicas sobre las cuales realizaré el análisis sobre los derechos que cada Demandante afirma tener respecto de cada predio.

22. Bajo el derecho mexicano, la propiedad y demás derechos reales sobre los bienes comprendidos dentro del territorio nacional se encuentran regulados en distintos regímenes o sistemas jurídicos, que generalmente se agrupan en tres categorías: (i) propiedad pública, (ii) propiedad social, y (iii) propiedad privada.²³

²³ Artículo 27, 73 fracción XXXI y 115, párrafo primero y fracción III de la Constitución Mexicana, CCF y códigos civiles de las entidades federativas, Anexo PGPG-0006.

Según el CCF (i) la *propiedad* es el derecho real que tiene una persona para usar, gozar y disponer de una cosa, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, (ii) el *usufructo* es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, es decir, de obtener el uso, goce y frutos de los mismos, (iii) el *uso* es el derecho real para percibir los frutos de una cosa ajena que basten a las necesidades del usuario y su familia, (iv) la *habitación* es el derecho real que faculta a una persona a ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y las personas de su familia, (v) la *servidumbre* es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño, (vi) la *prenda* es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, y (vii) la *hipoteca* es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley. Son *frutos* (a) *naturales*, las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales, (b) *industriales*, los que se producen mediante el cultivo o el trabajo, y (c) *civiles*, las rentas de los inmuebles, réditos o intereses de los capitales y aquellos que no producidos por la cosa directamente, vienen de ella por contrato, última voluntad o por la ley. § Artículos 830, 887, 888, 890, 893, 980, 1049, 1050, 1057, 2856 y 2893 del CCF, Anexo PGPG-0007. El CCQR reconoce, además, como derechos reales (viii) la *superficie*, el cual faculta a su titular a sembrar, plantar o edificar sobre terreno ajeno o construir debajo de éste. Sin que se confundan ambas propiedades; la del terreno seguirá perteneciendo al dueño de éste y la de lo edificado será del superficiario, y la (ix) *anticresis*, como el gravamen real sobre un inmueble que el deudor entregar al acreedor no sólo en garantía de su adeudo, sino para que éste, de los frutos que el bien produzca, se pague los intereses, y el sobrante lo aplique al principal. § Artículos 2207 y 3063 de CCQR, Anexo PGPG-0008.

Para profundizar sobre los derechos reales y bienes, véase Rafael Rojina Villegas, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo III, *Bienes, Derechos Reales y Posesión* (México: Porrúa, 2009), 291 a 348, Anexo PGPG-0009; Miguel Alessio Robles, *Temas de Derechos Reales* (México: Porrúa, 2014), 105 a 108, Anexo PGPG-0010; Jorge Alfredo Domínguez Martínez, *Derecho Civil Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, (México: Porrúa, 2012), 323 a 368, Anexo PGPG-0011.

23. Cada uno de estos regímenes tiene su propio *marco jurídico* compuesto por un conjunto de leyes, reglamentos y normas jurídicas que establecen:

- (i) (*instituciones y actores principales*) las autoridades, instituciones, órganos y actores principales involucrados en el funcionamiento del sistema, señalando las funciones o atribuciones de cada uno;
- (ii) (*objeto*) los bienes y derechos que regula el sistema;
- (iii) (*sujetos*) las personas que tienen aptitud para ser propietarias o titulares de tales bienes y derechos;
- (iv) (*incorporación y desincorporación*) los actos o hechos jurídicos a través de los cuales se pueden incorporar y desincorporar determinados bienes del régimen respectivo;
- (v) (*fuentes de derechos*) los actos o hechos jurídicos a través de los cuales se pueden crear, transferir, modificar o extinguir los derechos regulados, sobre los bienes incorporados al régimen;
- (vi) (*registro y publicidad*) los requisitos y procedimientos aplicables al registro, efectos y publicidad frente a terceros de los actos o hechos jurídicos referidos; y
- (vii) (*mecanismos de defensa*) los tribunales, procedimientos y mecanismos de defensa previstos para resolver cualquier controversia que surja en relación con la aplicación de las disposiciones establecidas en el sistema. Es decir, los mecanismos procesales o legales para que se declare o constituya un derecho o imponga una condena relacionada con los bienes y derechos que cada régimen regula.

24. Para la comprensión del conjunto de sistemas, es importante tomar en cuenta que, bajo el derecho mexicano:

El CCF define los *bienes* como cosas susceptibles de apropiación que no están excluidas del comercio. § Artículo 747 del CCF, Anexo PGPG-0007. Doctrinalmente, se distingue entre (i) bienes jurídicos en sentido amplio y (ii) bienes jurídicos de carácter estrictamente patrimonial. Los primeros comprenden todos los objetos merecedores de protección por el sistema legal, incluyendo toda clase de valores, bienes y derechos. Entre otros, la vida, la libertad, la privacidad. Los segundos se refieren sólo a aquellos bienes de carácter económico susceptibles de apropiación particular. Al hablar de derechos reales sobre bienes, hacemos referencia al segundo concepto. § Jorge Alfredo Domínguez Martínez, *Derecho Civil Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, 299, PGPG-0011.

Hay dos teorías sobre la existencia de derechos reales. Según la primera, denominada de *número abiertos*, las personas pueden configurar derechos reales distintos a los expresamente regulados, con base en su propia voluntad. Según la segunda, denominada de *números cerrados o clausus*, los particulares no pueden crear más derechos reales que los expresamente regulados y estos sólo se crean, modifican, transmiten y extinguen mediante los actos, requisitos y procedimientos previstos en la legislación aplicable. En México, la regulación de los derechos reales sigue la teoría de los números cerrados o *clausus*. § Miguel Ángel Espíndola Bustillos, “La propiedad inmobiliaria en México, su esencia y extensión,” *Revista Mexicana de Derecho* 11 (2009): 97, PGPG-0012.

(i) un mismo bien, en un momento determinado, sólo puede estar sujeto a un régimen o sistema de propiedad. Ello no descarta la posibilidad de que existan conflictos sobre el régimen aplicable a un bien específico, cuya solución corresponde a los tribunales competentes; y

(ii) una misma persona puede tener derechos sobre bienes distintos, cada uno de los cuales puede encontrarse sujeto a regímenes de propiedad diversos. Así, por ejemplo, un ejido puede ser propietario de un terreno sujeto al régimen ejidal y de otros terrenos sujetos al régimen de propiedad privada. Cada bien estará sujeto a un solo régimen o sistema de propiedad, nunca a dos o más.

B. Régimen de propiedad pública

25. En México, la propiedad pública se regula por regímenes o sistemas jurídicos distintos según (i) el nivel de gobierno -federal, estatal o municipal- que sea propietario del bien respectivo, y (ii) el tipo de bienes regulados, que se clasifican en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios²⁴.

26. Los bienes propiedad pública están fuera del comercio, son inalienables, inembargables e imprescriptibles²⁵. No obstante, las dependencias y entidades encargadas de su administración pueden otorgar concesiones, permisos o autorizaciones a particulares, las cuales no crean derechos reales, pero otorgan el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones que consignan, de acuerdo con las normas aplicables. Se adjunta como Anexo PGPG-0014 un documento que expone las principales características del régimen de propiedad pública aplicable a los bienes nacionales, con especial énfasis a los terrenos baldíos y nacionales, y a la ZOFEMAT.

C. Régimen de propiedad privada

27. La Constitución Mexicana reconoce la propiedad privada, reservando (i) al Gobierno la facultad de imponerle las modalidades y limitaciones que dicte el interés público, y (ii) al Poder Legislativo de cada Estado la competencia para regularla en su territorio, como parte del derecho civil. En

²⁴ Se consideran *bienes (i) de uso común*, aquellos que pueden ser utilizados por todas las personas -atendiendo a las restricciones establecidas en las leyes o reglamentos que los regulan- y que no son objeto de apropiación particular, como (a) el espacio aéreo situado sobre el territorio nacional, (b) la ZOFEMAT, (c) los inmuebles considerados monumentos arqueológicos, (d) las plazas y parques públicos, y (e) los caminos, carreteras y puentes públicos, (ii) *destinados a un servicio público*, aquellos utilizados por los poderes u organismos autónomos, federales, estatales o municipales, para el desarrollo de las actividades inherentes a sus funciones, y (iii) *proprios*, aquellos no destinados a un servicio público ni de uso común, que no han sido desincorporados del régimen de propiedad pública. § Artículos 7, 59 y 84 de la Ley General de Bienes Nacionales, Anexo PGPG-0001.

²⁵ Que sean (i) *imprescriptibles*, significa que ninguna persona puede adquirirlos por el simple transcurso del tiempo, (ii) *inalienables*, que el Gobierno no puede enajenarlos o transmitirlos, pues se encuentran fuera del comercio, e (iii) *inembargables*, porque no pueden ser objeto de embargo, remate ni adjudicación para cubrir el pago de alguna deuda. § Artículos 6 y 13 de la Ley General de Bienes Nacionales, Anexo PGPG-0001, y Rafael I. Martínez Morales, *Derecho administrativo 2o. curso*, 5a ed., México: Oxford University Press, 2014, 28, Anexo PGPG-0013.

consecuencia, en México existe un régimen de propiedad privada distinto en cada una de las 32 entidades federativas.

28. En términos generales, se puede decir que, por exclusión, están sujetos al régimen de propiedad privada los bienes muebles e inmuebles dentro del territorio de un Estado, no incorporados a alguno de los regímenes de propiedad pública o social. Se adjunta como Anexo PGPG-0015 un documento que describe las principales características del régimen de propiedad privada aplicable a los bienes dentro del territorio del Estado de Quintana Roo.

D. Régimen de propiedad social, ejidal o agraria

a. Introducción

29. En México existe un régimen especial de propiedad, que doctrinalmente se conoce como de propiedad social, agraria o ejidal, creado para proteger la propiedad sobre la tierra de los ejidos o núcleos de población ejidal, cuya regulación es competencia exclusiva de la Federación y sus disposiciones se consideran de orden público. Un ejido es una persona moral con personalidad jurídica y patrimonio propios, propietaria de las tierras que le han sido dotadas por el Gobierno y de las que hubieren adquirido por cualquier otro título, que operan de acuerdo con su reglamento interno, sin más limitaciones que las dispuestas por la Ley Agraria. Se integran por ejidatarios, que son hombres y mujeres titulares de derechos ejidales²⁶.

30. A continuación se describe brevemente (i) la justificación y evolución histórica del régimen de propiedad ejidal, y (ii) su régimen actual, incluyendo (a) una breve introducción, (b) su marco jurídico, (c) las instituciones y actores principales, (d) el concepto de propiedad ejidal y destino legal de sus tierras, (e) los sujetos de derechos ejidales, (f) los derechos que cada sujeto puede adquirir, (g) la forma de transmisión de tales derechos, (h) los derechos que pueden tener los extranjeros, (i) los procedimientos para la desincorporación de tierras del régimen ejidal, (j) los procedimientos para el registro y publicidad de los actos que afecten derechos ejidales y (k) mecanismos o medios de defensa de los derechos ejidales, ordinarios y extraordinarios.

b. Justificación. Evolución histórica

31. *Origen. Reparto agrario.* Durante y como resultado de la Revolución Mexicana (1910-1917), se sentaron las bases del régimen de propiedad social o agrario, que fue regulado en varias leyes sucesivas, con el objetivo de acabar con los latifundios, distribuir equitativamente las tierras entre la clase campesina y poblar todo el país²⁷. Para hacerlo, se inició un proceso conocido como *reparto agrario*

²⁶ El reglamento interno debe contener las bases generales para la organización económica y social del ejido, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, y demás que cada ejido considere pertinentes. Si no existe, debe estarse a lo que establece la Ley Agraria. § Artículos 9, 10 y 12 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

²⁷ Como antecedentes históricos y a muy grandes rasgos, cabe señalar que durante la época colonial (1521 a 1810-1821) y en los primeros años del México independiente, la iglesia católica y corporaciones civiles acapararon grandes superficies de tierra, que se consideraban bienes en manos muertas, porque no se comerciaban. Para obligarlas a vender

(1915-1992), durante el cual, a través de procedimientos administrativos de dotación, restitución o reconocimiento y titulación de tierras, que culminaban con resoluciones presidenciales, se constituyeron miles de ejidos. En Quintana Roo, reconocido como estado hasta 1974, se constituyeron ejidos mediante la redistribución de la población rural y el establecimiento de nuevos centros de población ejidal. Así, se dotaron tierras ubicadas en Quintana Roo a campesinos que habían solicitado dotación de tierras en otras entidades federativas, cuando no había tierras cercanas para dotarles.

32. La resolución presidencial de dotación otorgaba al ejido la propiedad sobre determinadas tierras, cuya extensión buscaba que los campesinos beneficiados²⁸, a quienes se reconocía la calidad de ejidatarios, mantuvieran a sus familias. Publicada la resolución, se procedía a su ejecución mediante una diligencia en la cual se entregaban las tierras dotadas al ejido, levantándose un plano y acta de la ejecución²⁹, que generalmente se denominaba acta de posesión y deslinde, con lo cual quedaba perfeccionada la dotación sobre las tierras efectivamente entregadas. El título de propiedad originario que determina las tierras que son propiedad de un ejido se conoce como carpeta básica y se integra por la resolución presidencial de dotación, el acta de entrega de la posesión y deslinde, y el plano de ejecución.

c. Régimen ejidal actual

33. *Introducción.* En 1992 se expidió la Ley Agraria vigente, la cual terminó el reparto agrario, reconoció la autonomía de los ejidos y su derecho para designar a sus representantes, y determinar el régimen de explotación, destino y asignación de derechos sobre sus tierras. Si bien estableció procedimientos para desincorporar tierras del régimen ejidal y convertirlas en propiedad privada, siguió protegiendo las tierras y derechos de los ejidos y ejidatarios, limitando aquellos que podían adquirir terceros. A diferencia del derecho civil o privado, en donde prevalece el principio de autonomía de la voluntad y libertad, según el cual las personas pueden hacer lo que no está prohibido por la ley, en el régimen agrario prevalece el interés público o social que, en protección de los ejidos y ejidatarios, establece que las disposiciones de la Ley Agraria no son renunciables ni pueden modificarse por voluntad de las

y fomentar la actividad económica, en 1856 se expidió la *Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de Corporaciones Civiles y Eclesiásticas*, mejor conocida como Ley Lerdo. En 1984 se expidió la *Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos*. La aplicación de ambas leyes derivó en un nuevo latifundismo o acaparamiento de bienes en manos de unas cuantas personas. Se dice que para 1910, las haciendas representaban la mitad del territorio nacional y las 110 más grandes tenían superficies superiores a las 272,000-00-00 hectáreas o 2’720,000,000 metros cuadrados. § Exposición de motivos del Presidente de 7 de noviembre de 1991 para reformar el artículo 27 constitucional, disponible en https://www.constitucion1917-2017.pjf.gob.mx/sites/default/files/CPEUM_1917_CC/procLeg/120%20%2006_%20ENE%201992.pdf (Consultado el 13 de diciembre de 2020), Anexo PGPG-0017.

²⁸ Los beneficiados debían ser al menos 20, mayores de 16 años o con familia a su cargo, trabajar la tierra como ocupación habitual, no poseer grandes capitales ni extensiones de tierras y residir en el poblado al menos seis meses antes de la fecha en que solicitaran la dotación.

²⁹ § Ejemplos de un plano y un acta de un acta de ejecución, Anexos PGPG-0018 y PGPG-0019.

partes³⁰. En esa medida, puede decirse que sobre tierras sujetas al régimen agrario sólo se puede hacer lo permitido por las disposiciones aplicables³¹.

34. *Marco jurídico.* El régimen ejidal está regulado en la Constitución Mexicana (principalmente, en su artículo 27), la Ley Agraria y sus Reglamentos, la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, y la Ley de Amparo, principalmente. La Ley Agraria prevé la aplicación supletoria de la legislación civil federal y, en su caso, mercantil, es decir del Código Civil Federal y la Ley General de Sociedades Mercantiles en materia sustantiva, y del Código Federal de Procedimientos Civiles y la Ley de Amparo en materia adjetiva o procesal³². En lo no establecido en la Ley Agraria en relación con los requisitos de existencia y validez de los contratos que se celebren bajo la misma, debe estarse a lo que señala el CCF. Además, para la interpretación de la legislación agraria debe estarse a la jurisprudencia de los Tribunales del Poder Judicial de la Federación y, como criterios orientadores, a las tesis asiladas aprobadas por los mismos³³. Adjunto como Anexo PGPG-0023, un documento con dichos criterios.

³⁰ Dentro de la clasificación de las normas jurídicas la doctrina ha distinguido entre las normas taxativas o *ius cogens* y las normas dispositivas. Las primeras son aquellas que ordenan e imperan independientemente de la voluntad de los particulares, de manera que éstos no pueden derogarlas parcial o totalmente en vista al fin que pretendan alcanzar. Las segundas, son aquellas que pueden dejar de aplicarse, por voluntad expresa de las partes a una situación jurídica concreta. § Eduardo García Máynez, *Introducción al Estudio del Derecho*, 41a ed. (México: Porrúa, 1990), 94, Anexo PGPG-00020.

³¹ Al fin del reparto agrario se habían creado aproximadamente 29,441 ejidos y 2,344 comunidades agrarias; más de la mitad del territorio nacional estaba sujeto al régimen de propiedad social. En el 2012 se estimó que el 53% del territorio nacional continuaba siendo propiedad social, recientemente el porcentaje se redujo al 50.8%. En las leyes anteriores, el Gobierno Federal de México mantenía el control de los ejidos, determinaba la procedencia de solicitudes de dotación y tramitaba procedimientos de privación de derechos agrarios a los campesinos que no trabajaran las tierras por más de dos años. § Secretaría de la Reforma Agraria y Registro Agrario Nacional, *Atlas de la propiedad social y servicios ambientales en México*, 2012, https://www.ccmss.org.mx/wp-content/uploads/2014/10/Atlas_de_propiedad_social_y_servicios_ambientales_en_Mexico.pdf. (Consultado el 13 de diciembre de 2020), Anexo PGPG-0021; Registro Agrario Nacional, *Nota técnica sobre la propiedad social*, 2017, http://www.ran.gob.mx/ran/indic_bps/NOTA_TECNICA_SOBRE_LA_PROPIEDAD_SOCIAL_v26102017. (Consultado el 13 de diciembre de 2020), Anexo PGPG-0022.

³² El criterio adoptado por la SCJN, es que la aplicación supletoria de una ley respecto de otra aplica si (i) el ordenamiento legal a suplir establece expresamente esa posibilidad, indicando la ley o normas que pueden aplicarse supletoriamente, (ii) la ley a suplir contemple la institución a suplir, pero no la desarrolle o la regule deficientemente, (iii) la omisión o vacío legislativo haga necesaria la aplicación supletoria de normas para solucionar el problema jurídico planteado, y (iv) las normas aplicables supletoriamente no contravengan el ordenamiento legal a suplir. § Artículos 2, 166 y 167 de la Ley Agraria y jurisprudencia de la Segunda Sala de la SCJN 2ª./J. 34/2013 de rubro “SUPLETORIEDAD DE LAS LEYES. REQUISITOS PARA QUE OPERE”, con registro 2003161, Anexo PGPG-0023.1.

³³ La jurisprudencia es una fuente del derecho, que consiste en la interpretación oficial que se debe dar a una norma a partir de las decisiones y criterios de los tribunales. La jurisprudencia *general* es establecida por los tribunales del Poder Judicial Federal, que son la SCJN, actuando en Pleno o en Salas, los Plenos de Circuito y los Tribunales Colegiados de Circuito. Su obligatoriedad es jerárquica, pues la establecida por los órganos superiores obliga a los inferiores (i.e. la establecida por el Pleno de la SCJN es obligatoria para sus Salas, TCC, JD y demás órganos de justicia federales y locales del país, incluidos los Tribunales Agrarios). El TSA está facultado para establecer jurisprudencia *especializada*, cuya aplicación y obligatoriedad se limita al TSA y los Tribunales Unitarios Agrarios.

35. *Instituciones y actores principales.* Las autoridades, instituciones, órganos y actores involucrados en el funcionamiento del régimen ejidal, su naturaleza jurídica y funciones o atribuciones son las siguientes:

Tabla I: Órganos del Estado Mexicano que intervienen en el régimen ejidal

Institución	Naturaleza jurídica y atribuciones
SEDATU	Dependencia de la APF que establece y dirige la política nacional para el desarrollo del régimen de propiedad social ³⁴ .
RAN	Órgano desconcentrado de la SEDATU responsable del control de la tenencia de la tierra y seguridad documental derivados de la aplicación de la Ley Agraria, en el que se deben inscribir los documentos en que consten operaciones originales y modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal.
PA	Organismo descentralizado de la APF, sectorizado a la SEDATU, cuyas funciones principales son otorgar asesoría y representar gratuitamente a los sujetos agrarios ante autoridades administrativas o jurisdiccionales, promover la solución de conflictos sobre la propiedad social y participar en algunos actos de los ejidos ³⁵ .
Tribunales Agrarios	Tribunales autónomos competente para sustanciar, dirimir y resolver las controversias suscitadas con motivo de la aplicación de la Ley Agraria y sus reglamentos.

La SCJN y los Plenos de Circuito pueden establecer jurisprudencia por reiteración de criterios, contradicción de tesis o sustitución, mientras que los TCC solamente la pueden establecer por reiteración de criterios. El TSA puede establecer jurisprudencia por reiteración de criterios, sustitución o contradicción de tesis.

La jurisprudencia por *reiteración* se integra sustentado un mismo criterio en cinco sentencias no ininterrumpidas, resultas en diferentes sesiones, por una mayoría calificada. En tanto no se aprueben las cinco sentencias, los criterios se mantienen como tesis aisladas, y sin ser obligatorias, sirven como criterios orientadores o de referencia. La jurisprudencia por *contradicción* de tesis se integra cuando la SCJN o los Plenos de Circuito se pronuncian sobre el criterio que debe prevalecer ante la existencia de criterios discrepantes entre órganos jurisdiccionales de la misma jerarquía. La jurisprudencia por *sustitución* se integra cuando la SCJN o los Plenos de Circuito sustituyen alguna jurisprudencia ya establecida. Artículo 94 de la Constitución Mexicana, Anexo PGPG-006, Artículo 9, fracción V de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, Anexo PGPG-0024. Artículos 215 al 230 de la Ley de Amparo, Anexo PGPG-0025, y Sergio García Ramírez, *Elementos de Derecho Procesal Agrario* (Porrúa, México, 2015), 54 a 66, Anexo PGPG-0026.

³⁴ Responsable de planear, coordinar, generar y ejecutar las políticas públicas aplicables a la propiedad social, asimismo, se encarga de (i) la administración de (a) el RAN y (b) los terrenos baldíos y nacionales, (ii) cuestiones relativas a límites y deslinde de tierras ejidales y (iii) problemas de los ejidos. Artículo 41, fracciones I, III, IX, de Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Anexo PGPG-0027.

³⁵ Específicamente (i) puede emitir la convocatoria para que se reúna la Asamblea del Ejido, (ii) participa en las Asambleas que tratan los asuntos listados en las fracciones VII a XIV del Artículo 23 de la Ley Agraria, y (iii) emite su opinión sobre la aportación de las tierras de uso común de los ejidos a sociedades civiles o mercantiles. § Artículos 23, 24, 28, 40 y 75, fracción II de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

Institución	Naturaleza jurídica y atribuciones
Tribunales del Poder Judicial de la Federación	Tribunales que en materia agraria son competentes para conocer y resolver: (i) los juicios de amparo indirecto interpuestos por ejidos, ejidatarios o cualquier persona, en contra de actos de autoridad que tengan o puedan tener como consecuencia privarlos de la propiedad o posesión que tienen sobre tierras sujetas al régimen ejidal, o cualquier otro derecho agrario que tengan, (ii) los juicios de amparo directos, interpuestos en contra de las sentencias definitivas o que pongan fin a juicios agrarios, emitidas por los Tribunales Agrarios.

Fuente: Elaboración propia con base en la legislación agraria

36. *Propiedad ejidal y destino de las tierras.* Se consideran propiedad ejidal las tierras propiedad de un ejido incorporadas al régimen de propiedad agrario, por alguno de los actos permitidos por la ley³⁶. El régimen aplicable a las tierras ejidales se determina en función de su destino legal, cuya determinación es competencia exclusiva de la Asamblea de cada ejido. A continuación se describe el concepto y características de los destinos legales que pueden tener las tierras ejidales³⁷:

Tabla II: Tierras ejidales según su destino legal

Destino legal	Concepto y características
Tierras parceladas	Tierras delimitadas en parcelas, que son aquellas delimitadas por la Asamblea para constituir porciones de terreno para su aprovechamiento individual (por uno o varios ejidatarios. En principio, la parcela es la extensión mínima de tierra necesaria para asegurar la subsistencia del ejidatario y su familia). Se conoce como derechos parcelarios al derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de una parcela, que pueden ser asignados por la Asamblea en forma exclusiva a uno o varios ejidatarios. Una vez asignada, la Asamblea y el comisariado ejidal no pueden usar, disponer o determinar la explotación colectiva de una parcela sin el consentimiento de su titular. Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditan con el certificado de derechos agrarios, expedido antes de 1992 por las autoridades agrarias, o certificado parcelario respectivo expedido por el RAN.

³⁶ Los actos son (i) una resolución presidencial o sentencia de dotación, ampliación, restitución o reconocimiento y titulación de tierras, o (ii) acuerdo de Asamblea para incorporar o aportar tierras adquiridas por cualquier vía legal. § Artículo 9, 90 y 92 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

³⁷ § Artículos 23, fracción X, 56, 63, 64, 68, 69, 73, 74, 76, 78 y demás aplicables de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016. En el análisis no se consideran las tierras de infraestructura, ríos, cuerpos de agua y otros que se incluyen en los planos internos de los ejidos, por no ser relevantes para el caso.

De 1993 al 2006, el Gobierno Mexicano implementó el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), para apoyar a los ejidos a certificar sus tierras, definiendo claramente sus límites externos e internos, mediante la elaboración de planos georreferenciados que permitieran conocer la ubicación exacta de sus linderos, y con anuencia de los colindantes. Dichos planos fueron sometidos a la aprobación de la Asamblea de cada ejido, realizando la delimitación formal de las tierras de cada ejido destinadas al asentamiento humano, parcelas y uso común, y asignando a los ejidatarios derechos sobre las mismas.

Destino legal	Concepto y características
Tierras de asentamientos humanos	<p><i>Zona de urbanización y fundo legal.</i> Tierras destinadas para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, como son los terrenos de la zona de urbanización y fundo legal del Ejido, la parcela escolar, la unidad agrícola industrial para la mujer y las demás áreas reservadas para el asentamiento humano, es decir, el lugar en donde viven los ejidatarios, familiares y demás pobladores. El fundo legal incluye (a) la casa ejidal, (b) las oficinas ejidales, (c) las calles y banquetas de la zona urbana del ejido, (d) los inmuebles que sirven de infraestructura para la prestación de servicios públicos, no asignadas a algún organismo público, y (e) demás áreas reservadas al asentamiento humano. Son inalienables, imprescriptibles, inembargables e irreductibles a propiedad particular.</p>
	<p><i>Solares urbanos.</i> Lotes delimitados al interior de la zona de urbanización o de asentamientos humanos del ejido, con la extensión que determine la Asamblea (en principio, con la superficie necesaria para que los ejidatarios, sus familiares y pobladores construyan una casa o vivienda). Los solares, una vez delimitados y asignados por la Asamblea, son propiedad plena de sus titulares. Los derechos sobre los mismos se acreditan con el título de propiedad expedido por el RAN, y los actos subsecuentes se regulan por el derecho común, es decir, bajo el régimen de propiedad privada.</p>
Tierras de uso común	<p>Tierras que no han sido parceladas ni destinadas al asentamiento humano y que constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido. Se consideran inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo mediante su aportación a una sociedad en los términos previstos en el artículo 75 de la Ley Agraria. Su uso, aprovechamiento, acceso y conservación, así como los derechos y obligaciones de ejidatarios y vecindados respecto de las mismas se regulan en el Reglamento Interno del ejido. Los derechos sobre las mismas se acreditan con un certificado de derechos agrarios, expedido antes de 1992 por las autoridades agrarias, o un certificado de derechos sobre tierras de uso común, expedido por el RAN.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en la Ley Agraria

37. *Sujetos de derechos ejidales.* El régimen de propiedad ejidal es un sistema cerrado y especialmente protegido, que sólo permite que sean sujetos y adquieran derechos parcelarios las personas físicas que tengan la calidad de ejidatarios o vecindados. Además, la Ley Agraria reconoce la figura de los posesionarios, y admite que terceros obtengan el uso de tierras ejidales hasta por 30 años, prorrogables. A continuación, describo brevemente cada sujeto y los derechos que puede obtener:

- (i) *Ejido:* persona moral, con personalidad jurídica y patrimonio propios, generalmente constituida por una resolución presidencial de dotación. A continuación se describe el concepto y atribuciones de cada uno de los órganos a través de los cuales funciona cada Ejido:

Tabla III: Órganos del ejido

Órgano	Concepto	Atribuciones
Asamblea	Órgano supremo del ejido, en el que participan todos los ejidatarios, en reuniones temporales formalmente convocadas.	Las previstas en el artículo 23 de la Ley Agraria, entre otras, aprobar el reglamento interno del ejido, aceptar ejidatarios, aprobar los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común, la delimitación del destino de las tierras del ejido y asignación de derechos sobre las mismas, el reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho, y regularización de la tenencia de posesionarios, y autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas.
Comisariado Ejidal ³⁸	Órgano colegiado integrado por un presidente, un secretario y un tesorero.	Representar al Ejido, firmando los contratos que el mismo celebre, cumplir los acuerdos de la Asamblea, administrar los bienes del ejido y convocar a Asamblea.
Consejo de Vigilancia	Órgano colegiado integrado por un presidente y dos secretarios.	Vigilar los actos realizados por el Comisariado Ejidal, auditar su actuación y convocar a Asamblea cuando no lo haga el Comisariado Ejidal.

Fuente: elaboración propia con base en la Ley Agraria

- (ii) *Sujetos individuales*: son las personas que pueden ser titulares de derechos dentro de un ejido conforme a lo siguiente³⁹:

Tabla IV: Sujetos individuales de derechos ejidales

Órgano	Concepto, requisitos y forma de acreditar sus derechos
Ejidatario	<p>Personas físicas -hombres y mujeres- titulares de derechos ejidales. Para adquirir la calidad de ejidatario se requiere ser (i) de nacionalidad mexicana, (ii) mayor de edad, tener familia a su cargo o ser heredero, (iii) vecindado del ejido y admitido por la Asamblea, excepto que se trate de heredero, o cumplir con los requisitos que establezca el reglamento interno del ejido. La calidad de ejidatario se acredita con el certificado de derechos agrarios de las autoridades agrarias previo a 1992, y posteriormente por el certificado parcelario o de derechos comunes expedido por el RAN o sentencia del Tribunal Agrario. El RAN expide constancias de vigencia de derechos que sirven para acreditar la calidad de ejidatario de una persona.</p> <p>En consecuencia, <i>ninguna persona moral mexicana, ni persona física o moral o extranjera puede adquirir la calidad de ejidatario de un Ejido.</i></p>

³⁸ Los miembros del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia son electos de ente los ejidatarios, mediante Asamblea, por un periodo de tres años, sin derecho a reelección. Sus miembros deben actuar de manera conjunta, a menos que les otorguen un poder que les permita actuar de manera individual. § Artículos 21 a 40 y 107 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

³⁹ § Artículos 12 a 15, 23, fracción VII, 56 y 57, fracción I de la Ley Agraria, 36 a 40 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares y Circular DJ/RAN/III-5 del RAN, Anexos PGPG-0016, PGPG-0028 y PGPG-0029.

Órgano	Concepto, requisitos y forma de acreditar sus derechos
Avecindado	<p>Personas físicas -hombres y mujeres- que cumplen los siguientes requisitos: (i) tener la nacionalidad mexicana, (ii) ser mayores de edad, (iii) haber residido por un año o más en tierras del ejido y (iv) haber sido reconocidos como tales por la Asamblea o el Tribunal Agrario. El acta o sentencia respectiva debe ser inscrita en el RAN para que éste la reconozca. La calidad de avecindado otorga el derecho, capacidad o legitimación necesarias para adquirir derechos ejidales, y se acredita con el acta de Asamblea o sentencia del Tribunal, y los documentos que acrediten que se cumplen los requisitos mencionados.</p> <p>En consecuencia, <i>ninguna persona moral mexicana, ni persona física o moral extranjera puede adquirir la calidad de avecindado de un Ejido.</i></p>
Poseionario	<p>Personas físicas -hombres y mujeres- que tienen la posesión de tierras ejidales. Son regulares, cuando su tenencia ha sido reconocida por la Asamblea o el TUA. Mientras no sean reconocidos como ejidatarios, sólo tienen los derechos de uso y disfrute de su parcela. Son irregulares aquellos cuyos derechos no han sido reconocidos.</p> <p>Los poseionarios pueden adquirir derechos parcelarios por asignación de la Asamblea o prescripción. En este caso, cuando cumplan los siguientes requisitos: (i) su posesión es en concepto de titular de derechos de ejidatario, (ii) no se trata de tierras de uso común, asentamientos humanos, ni comprendan bosques o selvas, (iii) mantengan la posesión de manera pacífica, continua y pública, durante 5 años si es de buena fe, o de 10 si fuera de mala fe, y (iv) cumplan los requisitos para ser ejidatarios. En dicho caso, pueden acudir al Tribunal Agrario, para que previa audiencia de los interesados, del Comisariado y colindantes, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela de que se trate, y el RAN expida el certificado correspondiente⁴⁰.</p> <p>En consecuencia, <i>ninguna persona moral mexicana ni persona física o moral extranjera puede adquirir parcelas por prescripción en calidad de poseionario de un Ejido.</i></p>
Tercero	<p>Persona física o moral, que sin ser ejidatario ni avecindado, celebra un contrato mediante el cual se le concede el derecho al uso de tierras ejidales bajo cualquier acto jurídico o contrato no prohibido por la ley, como arrendamiento, asociación o de aprovechamiento. Tratándose de (a) <i>tierras de uso común</i>, el contrato debe ser celebrado por el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, o (b) <i>tierras parceladas</i>, el contrato debe ser celebrado por el ejidatario titular de la parcela respectiva. El contrato debe tener una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a 30 años, prorrogables. Los contratos deben inscribirse en el RAN para producir perjuicio a terceros.</p> <p>Por jurisprudencia de la SCJN, para declarar la legalidad de contratos con terceros se debe analizar de oficio si (i) se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) se afectan los intereses del titular de la parcela, (iii) existe evidencia de que el tercero se aprovechó de la extrema</p>

⁴⁰ § Artículo 48 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016, jurisprudencia 8/2001 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “AGRARIO. SON IMPRESCRIPTIBLES LAS TIERRAS EJIDALES DE USO COMÚN”. [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo XIII, Febrero de 2001, Pág. 77; IUS 190351, Anexo PGPG-0023.2, y ejecutoria de la jurisprudencia 2ª./J.135/2009 de rubro “PRESCRIPCIÓN ADQUISITA EN MATERIA AGRARIA. EL ARTÍCULO 48 DE LA LEY AGRARIA NO PREVÉ COMO PRESUPUESTO PARA SU CONFIGURACIÓN QUE EL POSEEDOR NECESARIAMENTE CUENTA CON LA CALIDAD DE AVECINDADO” con registro 166323, en la cual la SCJN señaló que los poseionarios deben cubrir los mismos requisitos que se requieren para ser ejidatario, Anexo PGPG-0023.3.

Órgano	Concepto, requisitos y forma de acreditar sus derechos
	necesidad, inexperiencia o suma ignorancia del ejidatario, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley, para que no tenga como consecuencia privar de la posesión y disfrute de sus tierras a los ejidatarios, quienes constitucionalmente se encuentran protegidos ⁴¹ .

Fuente: elaboración propia con base en la Ley Agraria

38. *Derechos sobre las tierras.* Los ejidos son propietarios de las tierras que les fueron dotadas o que hubieren adquirido por cualquier otro título. En función de su destino, los derechos sobre las mismas se distribuyen y acreditan como sigue⁴²:

Tabla V: Derechos sobre las tierras ejidales, según su destino legal

Destino legal	Derechos sobre las mismas
Tierras de uso común	<p><i>Propiedad: derecho a disponer.</i> La propiedad es del Ejido, y se considera inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo que sean aportadas a una sociedad cumpliendo el procedimiento y requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley Agraria.</p> <p><i>Régimen de explotación.</i> Pueden explotarse colectiva o individualmente, según determine la Asamblea y reglamento interno. El aprovechamiento o explotación individual se conoce como parcelamiento económico o de hecho. Su reconocimiento y la regularización de la tenencia de posesionarios es competencia exclusiva de la Asamblea.</p> <p><i>Derechos de uso por terceros.</i> El ejido puede conceder a terceros, personas morales o extranjeras, el derecho al uso de tierras de uso común bajo cualquier acto jurídico o contrato no prohibido por la ley, como arrendamiento, asociación o de aprovechamiento. El contrato debe ser celebrado por el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y tener una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a 30 años, prorrogables. Para surtir efectos frente a terceros, los contratos deben inscribirse en el RAN.</p> <p><i>Documento para acreditar derechos.</i> Los derechos sobre las tierras de uso común se acreditan con el certificado de derechos sobre tierras de uso común, o con una constancia de vigencia de derechos expedidos por el RAN⁴³.</p>

⁴¹ § Artículos 16, 45, 73, 74, 76 y demás aplicables de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016, y jurisprudencia 102/2009 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CONVENIO DE USUFRUCTO DE TIERRAS EJIDALES. PARA ORDENAR SU CUMPLIMIENTO FORZOSO Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, DEBE ANALIZARSE PREVIAMENTE LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN INTENTADA EN EL JUICIO AGRARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE LA DEMANDADA COMPAREZCA O NO A JUICIO.” [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo XXX, Agosto de 2009, Pág. 153; IUS 166699, Anexo PGPG-0023.4.

⁴² § Artículos 23, fracción V, 45, 79, 148, 150 y demás aplicables de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

⁴³ § Ejemplos de un certificado sobre tierras de uso común, y una constancia de vigencia de derechos, Anexos PGPG-0030 y PGPG-0031.

Destino legal	Derechos sobre las mismas
Tierras parceladas	<p><i>Propiedad, derecho a disponer.</i> El Ejido se reserva la nuda propiedad, hasta en tanto (i) la Asamblea autorice al ejidatario titular adoptar el dominio pleno sobre su parcela y (ii) el titular realice el trámite de dominio pleno ante el RAN. En dicho caso, la parcela queda desincorporada del régimen ejidal y se consolida la propiedad en la persona del titular.</p> <p><i>Régimen de explotación. Derechos parcelarios.</i> Los derechos de uso, aprovechamiento y disfrute de la parcela, agrupados en la Ley Agraria bajo el concepto “derechos parcelarios”, corresponden al o los ejidatarios a quienes la Asamblea haya asignado la parcela. Una vez asignados, pueden transmitirse por (i) enajenación (o cesión de derechos), (ii) sucesión, o (iii) prescripción adquisitiva, reconocida por el Tribunal Agrario competente. La Asamblea y el Comisariado no pueden usar, disponer o determinar la explotación colectiva de las tierras parceladas sin el consentimiento previo por escrito de sus titulares.</p> <p><i>Ninguna persona moral mexicana o persona física o moral extranjera puede adquirir o ser titular de derechos parcelarios de una parcela</i>, sino hasta que se adopte el dominio pleno sobre la misma y una vez desincorporadas del régimen ejidal, es decir, que ya sean propiedad privada.</p> <p><i>Derechos de uso por terceros.</i> El titular de los derechos parcelarios puede conceder a terceros, incluyendo personas morales y extranjeras, el uso o usufructo de la parcela, bajo cualquier acto jurídico o contrato no prohibido por la ley, como arrendamiento, usufructo o asociación. El contrato debe ser celebrado por el titular, y tener una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a 30 años, prorrogables. Para producir perjuicio a terceros debe inscribirse en el RAN.</p> <p>Por jurisprudencia de la SCJN, para declarar la legalidad de contratos con terceros se debe analizar de oficio si (i) se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) se afectan los intereses del titular de la parcela, (iii) existe evidencia de que el tercero se aprovechó de la extrema necesidad, inexperiencia o suma ignorancia del ejidatario, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley, para que no tenga como consecuencia privar de la posesión y disfrute de sus tierras a los ejidatarios, quienes constitucionalmente se encuentran protegidos⁴⁴.</p> <p><i>Documento para acreditar derechos.</i> Los derechos sobre una parcela se acreditan con el certificado parcelario⁴⁵ o con una constancia de vigencia de derechos expedida por el RAN.</p>
Solares urbanos	<p><i>Propiedad, derecho a disponer.</i> Una vez delimitados formalmente por la Asamblea, la propiedad de cada solar es de la persona a quien se asignen.</p>

⁴⁴ § Artículos 45, 79 y demás aplicables de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016, y jurisprudencia 102/2009 de la Segunda Sala de la SCJN ya citada.

⁴⁵ § Ejemplo de certificado parcelario, Anexo PGPG-0032.

Destino legal	Derechos sobre las mismas
	<i>Documento para acreditar derechos.</i> Los derechos sobre un solar se acreditan con el título de propiedad expedido por el RAN, el cual se debe inscribir en el RPP y en adelante queda sujeto al régimen de propiedad privada.

Fuente: elaboración propia con base en la Ley Agraria

39. *Transmisión de derechos agrarios.* Los actos a través de los cuales se pueden crear o transferir derechos ejidales son los siguientes:

- (i) *Asignación de la Asamblea:* esto consiste en la asignación de derechos por parte de la Asamblea, en AFE y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley Agraria⁴⁶ y su Reglamento en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares;
- (ii) *Enajenación o cesión de derechos:* los ejidatarios pueden transmitir sus derechos parcelarios y sobre tierras de uso común exclusivamente a otros ejidatarios y avocindados del ejido⁴⁷ mediante un contrato de enajenación o cesión de derechos. En la fecha de los contratos exhibidos por los Demandantes (y hasta antes de una reforma a la Ley Agraria de 19 de diciembre del 2016), el contrato de enajenación de derechos parcelarios debía (a) celebrarse por escrito y ante dos testigos, (b) notificarse al RAN, y (c) notificar al cónyuge e hijos del cedente, para respetar su derecho del tanto para adquirir tales derechos⁴⁸. Con la reforma se señaló expresamente que la manifestación de conformidad debe ratificarse ante fedatario público y darse aviso por escrito al Comisariado Ejidal;
- (iii) *Sucesión:* a la muerte de un ejidatario, sus derechos agrarios se transmiten por sucesión a la persona que designe. A falta de designación, se transmiten a su cónyuge o uno de sus hijos;
- (iv) *Prescripción adquisitiva:* las personas físicas que posean tierras ejidales delimitadas como parcelas⁴⁹ (a) por un plazo de cinco cuando la posesión sea de buena fe, o de diez años para el caso que la posesión sea de mala fe, (b) de manera

⁴⁶ § Artículos 56, fracción III, 57, 58 y 68 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

⁴⁷ § Jurisprudencia 2ª./J.56/2008 de rubro “PARCELAS Y AGUAS EJIDALES. LA CESIÓN DE DERECHOS, COMPRAVENTA O CUALQUIER ACTO DE ENAJENACIÓN QUE SOBRE ELLAS REALICE UN EJIDATARIO A UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, AFECTA EL DERECHO DE PROPEIDAD DEL EJIDO, QUE ES DE NATURALEZA COLECTIVA” con registro 169839, Anexo PGPG-0023.5.

⁴⁸ § Artículo 80 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

⁴⁹ § Jurisprudencia 2ª./J.8/2001 de rubro “AGRARIO. SON IMPRESCRIPTIBLES LAS TIERRAS EJIDALES DE USO COMÚN” con registro 190351, Anexo PGPG-0023.2.

⁴⁹ § Artículo 80 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

pacífica, continúa y pública, (c) las tierras no sean de las destinadas al uso común, asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, y (d) cumplan los requisitos para ser ejidatarios, pueden solicitar al Tribunal Agrario que emita resolución sobre la adquisición de los derechos⁵⁰ y que el RAN expida el certificado correspondiente; y

- (v) *Contrato de uso por terceros*: los ejidatarios, tratándose de parcelas, y el ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, tratándose de tierras de uso común, pueden celebrar cualquier tipo de contrato para otorgar a terceros (incluyendo personas morales mexicanas y personas físicas o morales extranjeras) el uso de sus tierras por la duración del proyecto productivo, hasta por treinta años, prorrogables. En este caso, solamente pueden transmitir derechos temporales de uso, nunca la propiedad ni en forma permanente⁵¹.

La SCJN estableció en jurisprudencia que para declarar la legalidad de contratos con terceros se debe analizar de oficio si (a) se anexó al contrato el proyecto productivo, (b) se afectan los intereses del titular de la parcela, (c) existe evidencia de que el tercero se aprovechó de la extrema necesidad, inexperiencia o suma ignorancia del ejidatario, y (d) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley, para que no tenga como consecuencia privar de la posesión y disfrute de sus tierras a los ejidatarios, quienes constitucionalmente se encuentran protegidos⁵²;

40. *Requisitos de existencia y de validez*. La enajenación o cesión de derechos y el contrato de uso por terceros referidos en los incisos (ii) y (v) anteriores, adicionalmente a cumplir los requisitos establecidos por la Ley Agraria, deben cumplir los elementos de existencia y validez de los contratos establecidos en el Código Civil Federal⁵³.

⁵⁰ § Artículo 48 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016 y ejecutoria de la jurisprudencia 2ª./J.135/2009 de rubro “PRESCRIPCIÓN ADQUISITA EN MATERIA AGRARIA. EL ARTÍCULO 48 DE LA LEY AGRARIA NO PREVÉ COMO PRESUPUESTO PARA SU CONFIGURACIÓN QUE EL POSEEDOR NECESARIAMENTE CUENTA CON LA CALIDAD DE AVECINDADO” con registro 166323, Anexo PGPG-0023.3.

⁵¹ § Artículos 23, fracción V, 33 fracción I y 45 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

⁵² § Artículos 45, 79 y demás aplicables de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016, y jurisprudencia 102/2009 de la Segunda Sala de la SCJN ya citada, Anexo PGPG-0023.4.

⁵³ Los *elementos de existencia* son: (i) *consentimiento*, es decir, el acuerdo de voluntades, y (ii) *objeto que pueda ser materia del contrato*. Tratándose de obligaciones de dar, el objeto debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable, y estar dentro del comercio. Tratándose de obligaciones de hacer, el objeto debe ser posible y lícito. Son ilícitos los actos contrarios a disposiciones de orden público.

Los *elementos de validez* son: (i) *capacidad de los contratantes*, que es la aptitud de ser sujeto de los derechos y obligaciones previstos en el contrato; (ii) *ausencia de vicios del consentimiento*, que son error, dolo, mala fe, violencia y lesión. Se considera (a) *error*, la falsa apreciación de la realidad, (b) *dolo*, la acción de una de las partes tendiente a hacer caer en el error o engañar a su contraparte, (c) *mala fe*, la disimulación del error de la contraparte una vez conocido, (d) *violencia*, la coacción física o psicológica ejercida sobre una persona para obtener su consentimiento y (e) *lesión*, la explotación de la ignorancia, inexperiencia o miseria de una persona para obtener un lucro excesivo y

41. *Extranjeros y personas morales.* Según la Ley Agraria, solo pueden ser ejidatarios y avocindados los hombres y mujeres de nacionalidad mexicana. Las personas morales, mexicanas o extranjeras, y las personas físicas extranjeras, no pueden adquirir dichas calidades y siempre se consideran terceros. Como tales, pueden celebrar contratos que impliquen el uso de tierras ejidales, mediante asociación, arrendamiento, usufructo o cualquier otro, con una duración no mayor a treinta años, prorrogables, cumpliendo los requisitos ya mencionados.

42. *Desincorporación del régimen de propiedad social.* Según el tipo de tierras ejidales de que se trate -uso común, parcelas o solares- la Ley Agraria establece procedimientos específicos para desincorporarlas del régimen de propiedad social para incorporarlas al régimen de propiedad privada. Específicamente:

(i) *Tierras de uso común.* Las tierras de uso común se pueden desincorporar mediante su aportación a una persona moral, siempre que (a) la aportación sea de manifiesta utilidad para el ejido, (b) el ejido o los ejidatarios sean socios o accionistas de dicha persona moral, (c) se obtenga la opinión de la PA sobre el proyecto que se pretende desarrollar, y (d) la Asamblea apruebe en definitiva la aportación de las tierras a la persona moral, se formalice ante notario e inscriba ante el RPP⁵⁴;

(ii) *Parcelas.* Las parcelas se pueden desincorporar mediante la adopción del dominio pleno. Para hacerlo, (a) primero, el Ejido debe celebrar una AFE que autorice la adopción del dominio pleno sobre la parcela, y el acta respectiva se inscriba en el RAN, (b) segundo, el titular de la parcela debe presentar ante el RAN el trámite de dominio pleno, para que el RAN cancele el certificado parcelario y expida el título de propiedad correspondiente, y se inscribe en el RPP. A partir de la cancelación de la inscripción, las tierras dejan de ser ejidales y quedan sujetas al régimen de propiedad privada⁵⁵;

desproporcionado; (iii) *objeto, motivo o fin lícitos*, esto es, que no contravenga normas de orden público o las buenas costumbres, y (iv) *forma establecida por la ley*, esto es, que los contratantes manifiesten su voluntad cumpliendo los requisitos establecidos para ello en la ley aplicable.

En términos generales, la falta de algún elemento de existencia y la ilicitud en el objeto, motivo o fin provoca la nulidad absoluta del contrato. Puede ser reclamada por cualquier persona, no se puede convalidar y es imprescriptible. La incapacidad, vicios del consentimiento y falta de forma provocan la nulidad relativa. Sólo puede ser reclamada por el interesado, es subsanable y prescriptible. § Artículos 1,792 a 1,834 bis del Código Civil Federal, Anexo PGPG-0007. Para profundizar sobre los elementos esenciales y de validez de los contratos, véase Javier Tapia Ramírez, *Derecho de Obligaciones*, México, Porrúa 2012, 134 a 194, Anexo PGPG-0033.

⁵⁴ § Artículo 75 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

⁵⁵ La primera enajenación de parcelas sobre las que se adoptó el dominio pleno debe respetar (i) un derecho del tanto de los familiares del vendedor, las personas que hubieren trabajado la parcela más de un año, los ejidatarios, los avocindados y el ejido, (ii) un derecho del tanto de la Federación, Estado y Municipio si la parcela se encontraba en un área reservada para el crecimiento de un centro de población, y (iii) enajenarse al menos al valor comercial, según avalúo del INDAABIN o una institución de crédito. § Artículos 82 a 86 y 89 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

(iii) *Zona de urbanización y fundo legal.* La zona de urbanización y su fundo legal son el área irreductible del ejido y no pueden desincorporarse, salvo que la Asamblea decida aportar parte al municipio o entidad correspondiente, para dedicarlas a los servicios públicos⁵⁶; y

(iv) *Solares urbanos delimitados.* Los solares urbanos una vez que son delimitados, asignados y el RAN expide el título de propiedad correspondiente, quedan desincorporados del régimen de propiedad social⁵⁷. Los títulos se deben inscribir en el RPP y en adelante, se regulan por el derecho común o régimen de propiedad privada, por lo que pueden venderse y transmitirse por los medios y formas que éste señala.

43. *Registro y publicidad.* Todos los actos cuyo objeto sea crear, modificar, transmitir o extinguir algún derecho sobre la propiedad ejidal, y los actos relacionados con la organización interna de los ejidos y comunidades, deben inscribirse ante el RAN para producir efectos frente a terceros. El RAN es un registro público y sus inscripciones producen efectos declarativos o publicitarios.

44. *Mecanismos ordinarios de defensa.* Para conocer y resolver los conflictos o litigios que surjan en relación con la aplicación de la legislación agraria, son competentes los Tribunales Agrarios, los cuales son autónomos, federales y especializados. El Tribunal Unitario Agrario del Distrito 44 (TUA), funciona como tribunal de primera instancia y, el Tribunal Superior Agrario (TSA)⁵⁸, como tribunal de apelación.

45. *Mecanismos extraordinarios de defensa.* El derecho mexicano regula un medio o mecanismo extraordinario de defensa, denominado juicio de amparo⁵⁹, en el cual los particulares pueden reclamar y defenderse frente a actos u omisiones de las autoridades que violen sus derechos humanos y garantías individuales. En materia agraria, los Juzgados de Distrito son competentes para conocer de los juicios de amparo indirecto interpuestos por ejidos, ejidatarios y particulares, en contra de actos de autoridad que tengan o puedan tener como consecuencia privarlos de la propiedad, posesión o disfrute de sus tierras

⁵⁶ § Artículos 64 y 23 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

⁵⁷ § Artículo 68 y 69 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

⁵⁸ Les corresponde la administración de justicia agraria en todo el territorio de México. Contra sentencias de los TUA procede recurso de revisión ante el TSA, cuando su *litis* sea (i) conflictos de límites de tierras suscitados entre (a) dos o más núcleos de población ejidal o comunal, o (b) un núcleo de población y propietarios privados, (ii) restitución de tierras a un núcleo de población, y (iii) nulidad de actos emitidos por autoridades agrarias. § Artículos 198 de la Ley Agraria, y 9 y 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, Anexo PGPG-0024.

⁵⁹ El amparo indirecto es un medio extraordinario de defensa que los particulares pueden interponer contra los actos de autoridades mexicanas (administrativas, jurisdiccionales o legislativas; federales, estatales o municipales), que afecten sus derechos humanos reconocidos en la Constitución Mexicana y tratados internacionales de los que México sea parte. La primera instancia se tramita ante Juzgados de Distrito y la segunda ante TCC a través del recurso de revisión, el cual procede contra las resoluciones que declaren el sobreseimiento del amparo indirecto.

A través del amparo directo se pueden impugnar las sentencias definitivas y resoluciones que ponen fin a juicios, locales o federales. La revisión en amparo directo sólo procede si la sentencia de amparo resuelve sobre la constitucionalidad de normas generales que establezcan la interpretación directa de un precepto de la Constitución Mexicana o los derechos humanos establecidos en los tratados internacionales que México sea parte. § Artículos 81, fracción I, inciso d), 107 y 170 de la Ley de Amparo. Anexo PGPG-0025.

y derechos. Los TCC son competentes para conocer (i) los juicios de amparo directos interpuestos en contra de las sentencias definitivas y las resoluciones de los Tribunales Agrarios que, sin decidir los juicios en lo principal, los den por concluidos, y (ii) de los recursos de queja y revisión presentados en contra de resoluciones dictadas en amparos indirectos. La SCJN es competente para conocer del recurso de revisión, en los casos que proceda.

Imagen I. Esquema de incorporación y desincorporación al régimen de propiedad social

Régimen de la Propiedad en México

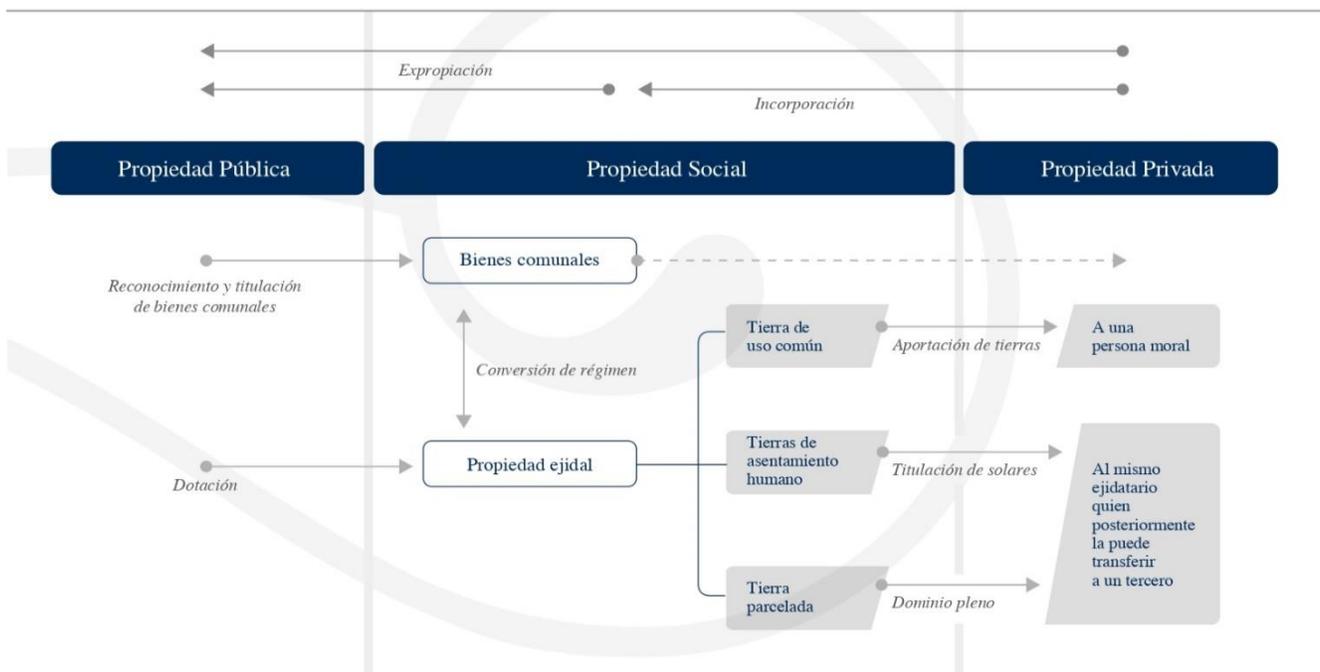


Diagrama del "Régimen de la Propiedad diseñado en México" por O’Gorman&Hagerman © 2017 OH Abogados S.C.

Fuente: esquema elaborado por OH Abogados, S.C. con base en la legislación mexicana

VI. Antecedentes del Ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez

46. Según la información del Ejido disponible en el Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA)⁶⁰:

(i) *Dotación*: el Ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez se creó por resolución presidencial de 8 de octubre de 1973, mediante la cual se le dotaron 10,409-73-33 hectáreas de tierras, de terrenos baldíos propiedad de la Nación, entregadas a 47 campesinos beneficiados en diligencia de entrega de posesión y deslinde de 22 de abril de 1981; y

(ii) *Asambleas de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras Ejidales*: el Ejido ha celebrado dos Asambleas para delimitar, señalar el destino y asignar derechos sobre las tierras que le fueron dotadas. La primera, el 2 de diciembre del 2006 bajo el PROCEDE, inscrita en el RAN el 3 de marzo del 2009. La segunda, el 20 de noviembre del 2011, inscrita en el RAN el 7 de agosto del 2012.

(iii) *Tierras e integrantes*: el Ejido actualmente cuenta con una superficie total de 7,399-09-69.78 hectáreas, de las cuales (a) 4,228-90-33.24 hectáreas son tierras parceladas, (b) 2,851-36-94.98 hectáreas son tierras de uso común, y (c) 318-82-41.56 hectáreas son tierras de asentamiento humano. Sse integra por 121 ejidatarios, 167 posesionarios y 15 avecindados. Se adjunta como Anexo PGP-0034 la información del Ejido disponible en el PHINA.

47. Desde la dotación y su ejecución, las tierras dotadas al Ejido están sujetas al régimen de propiedad ejidal, mientras no se desincorporen legalmente del mismo. Las disposiciones de la Ley Agraria son aplicables a todas las tierras del Ejido, en función al destino legal que tengan (i.e. tierras parceladas, de uso común o de asentamientos humanos).

48. Para la enajenación o cesión de derechos sobre tierras del Ejido son aplicables las disposiciones de la Ley Agraria. La enajenación o cesión de derechos sobre tierras del Ejido en contravención a la Ley Agraria, es nula por ser contraria a derecho, sin importar si las partes involucradas son mexicanos o extranjeros, y si existen o no construcciones o inversiones sobre la superficie materia de la enajenación o cesión.

⁶⁰ El Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA) es un sistema de información digital, público y gratuito del RAN en el cual aparece información relativa a los ejidos. La información se puede consultar señalando la entidad federativa, municipio y nombre del ejido, y se puede consultar en la página de internet <http://www.ran.gob.mx/ran/index.php/sistemas-de-consulta/phina>. La información del PHINA es únicamente de carácter estadístico e informativo, pues para fines legales debe estarse a lo inscrito en el RAN, por lo que la información contenida en este apartado asume que la información del PHINA coincide con aquella inscrita en el RAN.

VII. Análisis de las pruebas presentadas por los Demandantes para demostrar sus derechos sobre terrenos ejidales

A. Introducción

49. A continuación se realiza un análisis legal de los bienes y derechos ejidales que cada Demandante reclama, señalando respecto de cada predio (i) los Documentos exhibidos por los Demandantes para justificar los derechos que dicen tener, (ii) las deficiencias documentales que se identificaron en relación con las afirmaciones contenidas en dichos documentos, (iii) los vicios o deficiencias legales que se identificaron en relación con dichos documentos, y (iv) la conclusión del suscrito sobre el valor, alcance y consecuencias legales de cada uno. El análisis se realiza por separado respecto de cada predio, en el siguiente orden: (a) Lote 19A-Tierras del Sol, (b) Lote 19-Hamaca Loca, (c) Lote AMSA-Behla Tulum, (d) Lote 10A-Behla Tulum, (e) Lote 8-Uno Astrolodge, (f) Lote 8A-Uno Astrolodge y (g) Fracción del Lote 10-Hotel Parayso.

50. Para pronta referencia, en la tabla que acompaño como Anexo PGPG-0035, se relacionan los bienes y derechos que cada Demandante reclama, la documentación que exhibieron, incluyendo las fechas, partes que intervienen, predios descritos y términos consignados en cada uno de los documentos.

B. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Sastre sobre el Lote 19A-Tierras del Sol

51. *Documentación exhibida.* Para sustentar los bienes y derechos que reclama el señor Sastre, como accionista mayoritario de CETSA sobre el Lote 19A-Tierras del Sol y sus construcciones, el señor Sastre exhibió los siguientes documentos:

Tabla VI: Documentos exhibidos por el señor Sastre sobre el Lote 19A-Tierras del Sol

Bienes y Derechos	Documentos anexos a la NOA #2 ⁶¹
Lote 19A-Tierras del Sol y construcciones	1. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato de cesión de derechos”, constante de cuatro páginas, las primeras tres con dos firmas en su margen derecho, cuya fecha cierta se desconoce. La última hoja señala como fecha de firma el “12/oct/2000”, dos huellas dactilares que se atribuyen a los señores Novelo y Balam, y dos firmas ilegibles, que se atribuyen al representante de CETSA, sin señalar su nombre, y a Rogelio Novelo Balam. Al final del documento se insertó una leyenda que dice que <i>los señores Novelo y Balam no saben escribir</i> , por lo que ponen su huella dactilar y designan a su hijo, Rogelio Novelo Balam, para que firme en su nombre y representación.

⁶¹ § NOA#2, Anexos C-0012.

Bienes y Derechos	Documentos anexos a la NOA #2 ⁶¹
	<p>Las hojas del contrato contienen dos sellos y rúbricas en su margen superior derecho, el primero ilegible pero que corresponde a un notario de apellido Espinosa, y el segundo del licenciado José Antonio Arjona Iglesias, notario público 8 de Quintana Roo, y un sello que dice “COTEJADO”. <i>No aparece la certificación del notario</i> que se debe agregar al final de cada documento respecto del cual se expiden copias certificadas, por lo que <i>se desconoce la fecha y razón por la que estampó su rúbrica y sellos</i>.</p> <p><i>No contiene datos de inscripción ante el RAN.</i></p> <p>2. Una hoja que contiene <i>un plano</i> de un predio que identifica como “Parcela Ejidal”, ubicado en el Municipio de Solidaridad Quintana Roo, con superficie de 0-18-73.84 hectáreas, escala ilegible, sin firmas y huellas, con un cuadro de construcción que señala los puntos, distancias, rumbos y <i>coordenadas arbitrarias</i> de los 12 vértices del predio.</p> <p>La hoja con el plano sólo contiene un sello y rúbrica del notario 8, y un sello que dice “COTEJADO”. No aparece la certificación del notario que se debe agregar al final de cada documento respecto del cual se expiden copias certificadas, por lo que se desconoce la fecha y razón por la que estampó su sello y rúbrica⁶²</p>

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2

52. *Derechos de CETSA sobre el Lote 19A-Tierras del Sol.* En mi opinión, las pruebas presentadas por los Demandantes no son suficientes para acreditar que CETSA es titular de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19A-Tierras del Sol, por las deficiencias documentales y legales que se describen a continuación:

a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión CETSA

Tabla VII: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote 19A-Tierras del Sol

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Relacionadas con la manifestación de la voluntad de las partes	
<p>1. <i>Lectura y firma.</i> Las partes declaran que después de haber leído y comprendido los alcances legales del contrato, lo firman y el cedente coloca su huella dactilar el 12 de octubre del 2000. Además, se menciona que los señores Novelo y Balam no saben escribir, por lo que ponen su huella dactilar y designan a su hijo para que firme.</p>	<p>No se exhibieron:</p> <ul style="list-style-type: none"> - identificaciones oficiales de las personas que firmaron el contrato o plasmaron su huella dactilar; - documentos de los que se desprenda que las partes ratificaron el contenido y firmas plasmadas en el contrato ante un fedatario público; - la o las hojas con la certificación del notario que plasmó su sello y rúbrica en las hojas del contrato; ni - constancias de la inscripción del contrato en el RAN. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar</i> que las huellas dactilares y firmas plasmadas en el contrato correspondan a las</p>

⁶² § NOA#2, Anexos C-0012.

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
	<p>personas a quienes se atribuyen, que fueron ratificadas ante notario ni la fecha en que se firmó el contrato, por lo que no puede confirmarse <i>que hayan manifestado válidamente su consentimiento.</i></p> <p>.</p>
<p>2. <i>Facultades del representante de CETSA.</i> El representante de CETSA cuenta con facultades suficientes y necesarias para firmar el contrato.</p>	<p>El contrato no menciona el nombre del representante de CETSA que firmó el contrato ni los datos de la escritura pública de la cual se desprenden sus facultades para representarla. En la NOA#2 no se mencionó dicho nombre ni se exhibió copia certificada de la escritura con tales facultades.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar que CETSA haya celebrado el contrato.</i></p>
<p>Relacionadas con la identidad de las tierras y derechos objeto del contrato</p>	
<p>3. <i>Propiedad del Ejido.</i> Por resolución presidencial de 8 de octubre de 1973, publicada en el DOF de 11 de diciembre de 1973, se dotaron al Ejido 10,409-73-33 hectáreas, afectando predios que venían ocupando Antonio González Avilés y Felipe Fernández Colli, localizados en la zona costera de las tierras dotadas el Ejido.</p>	<p>No se exhibió copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la carpeta básica del Ejido; ni - las actas de ADDAT del Ejido celebradas de 1992 a la fecha de firma del contrato, incluyendo los planos anexos a las mismas. <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar la ubicación de las tierras dotadas al ejido y que dentro de las mismas se incluyó el predio objeto del contrato.</i></p>
<p>4. <i>Derechos del señor Novelo.</i> Que (i) en Asamblea general extraordinaria (así) de ejidatarios del Ejido de 28 de abril de 1994 se acordó (a) dar autorización legal para que las tierras de la zona costera del Ejido se dieran en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios de conformidad al sorteo celebrado, y (b) como resultado del sorteo se asignó al señor Novelo el Lote 19 de la zona costera del Ejido y le fue otorgado un certificado de posesión, uso y disfrute del mismo, (ii) el señor Novelo era legítimo titular de los derechos en pleno dominio y posesión del Lote 19, con superficie de 18,000 metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: al norte, en 120 metros con parcela Los Moños, al Sur en 120 metros con Casa Magna, al Este en 150 metros con zona federal del Mar Caribe y al Oeste en 150 metros cuadrados (así) con camino a Boca Paila.</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido; - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994 y planos aprobados en la misma, con datos de inscripción ante el RAN, que permita verificar su existencia, validez y alcances legales, así como la ubicación del Lote 19; - el certificado de posesión que se dice fue otorgado al señor Novelo, para verificar su existencia, validez y alcance legal; - un plano del lote 19, que permita ubicarlo con precisión, pues la descripción contenida en el contrato no permite hacerlo; ni - algún otro documento o declaración testimonial que permita corroborar que el señor Novelo tenía la posesión de dicho predio en la fecha de celebración del contrato. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el señor Novelo tenía o no algún derecho sobre el predio identificado como Lote 19A Tierras del Sol, ni su ubicación, del que pudiera disponer</i>⁶³.</p>

⁶³ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
<p>5. <i>Calidad agraria del señor Novelo.</i> El señor Novelo es ejidatario del Ejido, según consta en el certificado de derechos agrarios 3766668, folio 3519698, registrado en el volumen 016564, foja 440 del protocolo del RAN.⁶⁴</p>	<p>No se exhibió copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el certificado de derechos agrarios del señor Novelo; ni - una constancia de vigencia de derechos expedida por el RAN que acredite que los derechos del señor Novelo seguían vigentes a la fecha de celebración del contrato. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que dicho certificado y los derechos derivados del mismo en favor del señor Novelo existían, eran válidos y seguían vigentes a la celebración del contrato.</i></p>
<p>6. <i>Determinación de las tierras. Subdivisión del Lote 19.</i> El señor Novelo subdividió el Lote 19 en varias fracciones deslindadas en el plano topográfico que se acompaña al contrato, firmado por las partes, resultando entre otras la fracción 19-A, con superficie de 1,873.84 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: (a) al norte, en 111.64, 7.73, 11.86, 4.50 y 19.72 metros con parcela del señor Novelo, (b) al este, en 24.65 metros con zona federal marítimo terrestre del mar caribe, (c) al sur, en 43.10, 19.43, 50.32 y 31 metros con la parcela Casa Magna, y (d) al oeste, en 10 metros con terrenos comunes (así) del Ejido (NOA #2, C-0012).</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el plano con las fracciones en que se subdividió el Lote 19, firmado por las partes, que identifique el Lote 19A-Tierras del Sol; ni - un documento que acredite o justifique que el Lote 19A-Tierras del Sol tenga al norte 33 metros lineales y al sur 23.85 metros lineales más metros que los 120 metros que tenía hacia esos rumbos el Lote 19 original. <p>El plano anexo no contiene firmas ni huellas dactilares de las partes ni del responsable de su elaboración, ni menciona su fecha de elaboración. Sólo contiene un predio que se identifica como “Parcela Ejidal”, señala como poseionario (así) a CETSA y un cuadro de construcción con coordenadas geográficas o arbitrarias. Tampoco menciona que el predio que representa sea el Lote 19A-Tierras del Sol.</p> <p>Cabe señalar que la Ley Agraria no permite subdividir una parcela mientras siga sujeta al régimen ejidal.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que el plano exhibido corresponda al plano anexo al contrato, ubicar con precisión las tierras representadas en el mismo, ni confirmar que exista identidad entre el Lote 19 y el Lote 19A-Tierras del Sol. La subdivisión de una parcela es nula de pleno derecho.</i></p>
<p>7. <i>Precio y pago.</i> El precio o contraprestación por la cesión del Lote 19A-Tierras del Sol es la cantidad de \$100,000 Pesos (\$53 Pesos por metro cuadrado), la cual se dice fue pagada al señor</p>	<p>No se exhibió:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avalúo de una institución de crédito que evidencie el valor comercial del predio a la firma del contrato ni que el precio pagado fue justo; ni

⁶⁴ Los certificados de derechos agrarios fueron, hasta la expedición de la Ley Agraria vigente en 1992, los documentos expedidos por las autoridades administrativas federales del gobierno mexicano en favor de los sujetos agrarios individuales (ejidatarios), con los que acreditaban dicha capacidad agraria individual y sus derechos sobre los inmuebles sujetos al régimen de propiedad social, propiedad de algún ejido determinado. La Ley Agraria vigente sustituyó los certificados de derechos agrarios por los certificados parcelarios y los certificados sobre tierras de uso común expedidos por el RAN, sin embargo, reconoce la validez de los mismos. § Artículos 69, 307, fracciones VIII y IX, 315, 316 de la Ley Federal de Reforma Agraria (Abrogada), 16, fracción I de la Ley Agraria vigente, y Anexos PGPG-0036 y PGPG-0016.

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Novelo con anterioridad a la fecha del contrato, de contado y en monedas de curso legal.	- documento alguno que acredite que el precio señalado fue efectivamente entregado, ni el recibo de pago correspondiente con la fecha en que se entregó. Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que en la firma del contrato no se haya abusado de la extrema necesidad, inexperiencia o miseria del ejidatario, ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</i>

Fuente: elaboración propia

53. *Alcances legales de los documentos exhibidos.* Considerando lo anterior, *en mi opinión los Documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes ni sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos.* Específicamente, *considero que NO son suficientes para acreditar que:*

(i) *el contrato efectivamente se celebró* por las partes que menciona, en la fecha señalada en el documento exhibido y surtió efectos frente a terceros, pues no se acredita que las firmas y huellas hayan sido plasmadas ante dos testigos, ratificadas ante notario y el contrato inscrito en el RAN; ni

(ii) *las tierras objeto del mismo* (a) *efectivamente son las mencionadas en el plano exhibido* por los Demandantes, pues éste no contiene firmas, (b) *se encuentran en el lugar donde* el señor Sastre señala haber construido el Hotel Tierras del Sol, pues el plano contiene coordenadas arbitrarias que no permiten ubicar con precisión el predio representado en el plano, (c) *eran propiedad del Ejido* (i.e. que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas) *ni su destino legal* (i.e. si estaban delimitadas como tierras de uso común, parceladas o de asentamientos humanos), pues no se exhibió la Carpeta Básica del Ejido ni las actas de las ADDAT que el Ejido ha celebrado, y (d) *que la Asamblea del Ejido asignó o reconoció algún derecho sobre las mismas en favor del señor Novelo*, que éste pudiera ceder a CETSA, pues no se exhibió acta de Asamblea o documento alguno que así lo acredite, siendo que la venta de cosa ajena es nula.

b. Deficiencias legales para acreditar que CETSA adquirió derechos ejidales mediante la Cesión CETSA

54. *Deficiencias legales.* Sin perjuicio de lo anterior, aun asumiendo que (i) las partes efectivamente celebraron la Cesión CETSA en la fecha mencionada en el documento respectivo, (ii) el Lote 19A-Tierras del Sol se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, y (iii) el señor Novelo tenía derechos sobre el mismo, de cualquier forma *en mi opinión el mismo es insuficiente para acreditar que CETSA adquirió derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19A-Tierras del Sol*, pues *no cumple uno sólo de los requisitos que establece la Ley Agraria para su validez.* La Cesión CETSA adolece de las siguientes deficiencias legales:

Tabla VIII: Deficiencias legales relacionadas con el Lote 19A-Tierras del Sol

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
<p>1. <i>El Lote 19A-Tierras del Sol era una parcela del Ejido formalmente delimitada, y el titular de los derechos parcelarios sobre la misma era el señor Novelo.</i></p>	<p>En términos del artículo 80 de la Ley Agraria, vigente en la fecha del contrato, los derechos parcelarios (i) sólo podían enajenarse (o cederse) a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población (o ejido), y (ii) para la validez de la enajenación (o cesión) de derechos parcelarios se requería:</p> <p>(a) la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos,</p> <p>(b) respetar el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante (o cedente), y</p> <p>(c) dar aviso por escrito RAN.</p> <p>Además, señalaba que realizada la enajenación, el RAN la inscribirá y expedirá el nuevo certificado parcelario en favor del cesionario, cancelando el anterior.</p>	<p>La Cesión CETSA señala que el señor Novelo “cede y... transfiere de manera real, definitiva e irrevocable todos los derechos de usufructo y posesión y cualesquiera derechos que le correspondan en su carácter de ejidatario...”</p> <p>Sin embargo, no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la cesión de derechos parcelarios, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CETSA no era ni puede ser ejidataria o avecindada del Ejido, por lo que carece de la capacidad o legitimación necesarias para adquirir derechos parcelarios⁶⁵; - la Cesión CETSA no se celebró ante dos testigos; - de su contenido y documentos exhibidos no se desprende que se haya respetado el derecho del tanto ni que se haya dado aviso por escrito al RAN; y - no se identifica claramente la ubicación del Lote 19-Tierras del Sol; <p>Al no haber sido inscrito en el RAN, la Cesión CETSA no surtió efectos en perjuicio de tercero⁶⁶.</p> <p>Por tratarse de la enajenación de un ejidatario a un tercero ajeno al Ejido, la misma es nula al afectar el derecho de propiedad del Ejido⁶⁷.</p>

⁶⁵ § Jurisprudencia 79/2016 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS. EL CONTRATO RESPECTIVO SE ENCUENTRA AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA CUANDO EL ADQUIRENTE CARECE DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO O AVECINDADO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL.” [J]; 10a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Libro 32, Julio de 2016 Tomo I, Pág. 515; IUS 2012114, Anexo PGPG-0023.6.

⁶⁶ § Jurisprudencia 8/2000 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XI, Febrero de 2000, Pág. 111; IUS 192469, Anexo PGPG-0023.7.

⁶⁷ § Jurisprudencia 56/2008 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “PARCELAS Y AGUAS EJIDALES. LA CESIÓN DE DERECHOS, COMPRAVENTA O CUALQUIER ACTO DE ENAJENACIÓN QUE SOBRE ELLAS REALICE UN EJIDATARIO A UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, AFECTA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL EJIDO, QUE ES DE NATURALEZA COLECTIVA.” [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
		El precio pactado parece no corresponder con el valor de las tierras, por lo que parece que se abusó de la necesidad, inexperiencia o miseria del ejidatario.
<p>2. <i>El Lote 19A-Tierras del Sol era parte de las tierras de uso común del Ejido, respecto de la cual la Asamblea había válidamente reconocido un parcelamiento económico o de hecho, y que la posesión de la misma correspondía al señor Novelo.</i></p>	<p>En términos de los artículos 23, fracción V, y 45 de la Ley Agraria, el uso o disfrute de tierras de uso común sólo se puede conceder a terceros, por (i) el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y (ii) temporalmente, por una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.</p>	<p>La <i>Cesión CETSA no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez del otorgamiento del uso y goce de derechos sobre tierras de uso común en favor de terceros</i>, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - no fue firmado por el Comisariado Ejidal; - no fue aprobado por la Asamblea; - señala que la cesión de derechos es “de manera real, definitiva e irrevocable”, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley; y - no se identifica claramente la ubicación del Lote 19A-Tierras del Sol. <p>Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) el precio (\$53 Pesos por metro cuadrado) parece no corresponder con el valor que parece tener el predio, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley⁶⁸.</p>

Fuente: elaboración propia

55. *Conclusión.* Por todo lo anterior, *en mi opinión la Cesión CETSA es ilícita por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria*, por lo que considero que no es un documento válido ni suficiente para demostrar que el señor Sastre haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19A-Tierras del Sol.

XXVII, Abril de 2008, Pág. 594; IUS 169839, Anexo PGPG-0023.5. y jurisprudencia 5/2004 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “COMISARIADO EJIDAL. ESTÁ LEGITIMADO PARA DEMANDAR, EN REPRESENTACIÓN DEL EJIDO, LA NULIDAD DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO, CELEBRADO ENTRE UN EJIDATARIO Y UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, RESPECTO DE PARCELAS EJIDALES DE LAS QUE EL ENAJENANTE TODAVÍA NO ADQUIERE EL DOMINIO PLENO.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XIX, Febrero de 2004, Pág. 130; IUS 182233, Anexo PGPG-0023.8.

⁶⁸ Ver nota al pie 38.

C. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Sastre sobre el Lote 19-Hamaca Loca

56. *Documentos exhibidos.* Para sustentar los bienes y derechos que reclama el señor Sastre sobre el Lote 19-Hamaca Loca y sus construcciones, el señor Sastre exhibió los siguientes documentos:

Tabla IX: Documentos exhibidos por el señor Sastre sobre el Lote 19-Hamaca Loca

Bienes y Derechos	Documentos anexos a la NOA #2
Lote19-Hamaca Loca	<p>1. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato de cesión de derechos”⁶⁹, constante de 4 páginas. La última señala como fecha de firma el “primero de marzo del año dos mil uno”, contiene dos firmas (una repetida dos veces) y dos huellas dactilares. Las firmas se atribuyen al señor Rogelio Novelo Balam y a la licenciada Rosa Margarita León Rejón, quien firma como representante de HLSA, y las huellas a los señores Novelo y Balam.</p> <p>Al final aparece una página con dos certificaciones notariales. La primera, en la cual el licenciado José Antonio Faller Espinoza, notario público suplente de la notaría 21 de Quintana Roo, certifica y hace constar que los señores Novelo, Balam, Rogelio Novelo Balam y Rosa Margarita León Rejón, plasmaron ante él las firmas y huellas digitales que obran en el documento (sin mencionar cuál), según acta 4110, volumen XXIII, tomo B, de 1 de marzo de 2001. No se exhibió dicha acta y la certificación no describe el documento al que se refiere, ni tampoco señala que los señores Novelo y Balam le declararon no saber firmar, y que por ello pidieron a su hijo, Rogelio Novelo Balam que firmara a su ruego, por lo que <i>no es posible confirmar que la certificación corresponda y se refiera al contrato de Cesión Lote 19-Hamaca Loca</i>. Llama la atención que el sello de dicho notario no aparece en las hojas del contrato.</p> <p>2. Una hoja que contiene un plano de un predio que se denomina “Fracción de la Parcela Ejidal No 19”, que dice se ubica en el Ejido, municipio de Solidaridad, Quintana Roo, con superficie de 2,999 metros cuadrados, escala 1:1,500, sin firmas ni huellas, con un croquis de localización dibujado a mano, cuadro de construcción que señala puntos, distancias, rumbos y coordenadas arbitrarias de los 5 vértices del predio. No contiene algún dato que permita confirmar que se trate del plano anexo al contrato de Cesión Lote 19-Hamaca Loca.</p> <p>3. Documento privado denominado “Resolución - Asamblea Especial de Accionistas”⁷⁰ con fecha “12 de junio de 2017”, constante de una hoja, con cinco firmas, que se atribuyen a los señores Darío y Reto Sartore, Marchetti, Giobbi y Bonfiglioli.</p> <p>4. Documento privado denominado “Cesión de Derechos” con fecha “12 de junio de 2017”, constante de una hoja, firmado por la señora Marchetti como representante de HLSA, y los señores Sastre, Reto y Darío Sartore, Giobbi, Marchetti y Bonfiglioli, como accionistas de Hamaca Loca, mediante la cual se hace constar que los accionistas de Hamaca Local, de manera personal y como sociedad, ceden al señor Sastre sus derechos sobre el Lote 19A-Tierras del Sol (así) en el que se ubicaba su hotel llamado “Cabañas Hamaca Loca”, en \$100 Dólares americanos.</p>

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2

⁶⁹ § NOA#2, Anexos C-0014.

⁷⁰ § NOA#2, Anexos C-0003.

57. *Derechos de HLSA y/o el señor Sastre sobre el Lote 19-Hamaca Loca.* En mi opinión, **las pruebas presentadas por los Demandantes no son suficientes para acreditar que HLSA y/o el señor Sastre son titulares de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19-Hamaca Loca**, por las deficiencias documentales y legales que se describen a continuación:

a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión HLSA y en la Cesión Sastre

Tabla X: Deficiencias documentales de la Cesión HLSA y Cesión Sastre

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Relacionadas con la manifestación de la voluntad de las partes en la Cesión HLSA	
<p>1. <i>Facultades de la representante de HLSA.</i> La representante de HLSA cuenta con facultades suficientes y necesarias para firmar el contrato.</p>	<p>El contrato no menciona los datos de la escritura pública con las facultades de la licenciada Rosa Margarita León Rejón para representar a HLSA. En la NOA#2 no se exhibió copia certificada de la escritura con tales facultades.</p> <p>Por lo anterior, no es posible corroborar que HLSA haya celebrado el contrato, por conducto de un representante con facultades para ello.</p>
<p>2. <i>Lectura y firma.</i> Las partes declaran que después de haber leído y comprendido los alcances legales del contrato, lo firman y el cedente y su cónyuge colocan su huella dactilar el 1 de marzo del 2001.</p>	<p>No exhibieron:</p> <ul style="list-style-type: none"> - constancia de la inscripción del contrato en el RAN; ni - copia del acta 4110, volumen XXIII, tomo B, de 1 de marzo de 2001 otorgada por el licenciado José Antonio Faller Espinoza, notario público suplente de la notaría 21 de Quintana Roo, de la cual se desprenda que el documento cuyas firmas y huellas se ratificaron es precisamente el contrato de Cesión HLSA. <p>Por lo anterior, no es posible corroborar que la Cesión HLSA haya efectivamente sido ratificada ante notario ni que haya surtido efectos frente a terceros.</p>
Relacionadas con las tierras y derechos que fueron objeto de la Cesión HLSA	
<p>3. <i>Propiedad del Ejido.</i> Por resolución presidencial de 8 de octubre de 1973, publicada en el DOF de 11 de diciembre de 1973, se dotaron al Ejido 10,409-73-33 hectáreas, afectando predios que venían ocupando Antonio González Aviles y Felipe Fernández Colli, localizados en la zona costera de las tierras dotadas el Ejido.</p>	<p>No se exhibió copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Carpeta Básica del Ejido; ni - las actas de ADDAT del Ejido celebradas de 1992 a la fecha de firma del contrato, incluyendo los planos anexos a las mismas. <p>Por lo anterior, no es posible corroborar la ubicación de las tierras dotadas al ejido y que dentro de las mismas se incluyó el predio objeto del contrato.</p>

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
<p>4. <i>Derechos del señor Novelo.</i> Que (i) en Asamblea general extraordinaria (así) de ejidatarios del Ejido de 28 de abril de 1994 se acordó (a) dar autorización legal para que las tierras de la zona costera del Ejido se dieran en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios de conformidad al sorteo celebrado, y (b) como resultado del sorteo se asignó al señor Novelo el Lote 19 de la zona costera del Ejido y le fue otorgado un certificado de posesión, uso y disfrute del mismo, (ii) el señor Novelo era legítimo titular de los derechos en pleno dominio y posesión del Lote 19, con superficie de 18,000 metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: al norte, en 120 metros con parcela Los Moños, al Sur en 120 metros con Casa Magna, al Este en 150 metros con zona federal del Mar Caribe y al Oeste en 150 metros con camino a Boca Paila.</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido; - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994, con datos de inscripción ante el RAN, que permita verificar su existencia, validez y alcances legales; - el certificado de posesión que se dice fue otorgado al señor Novelo, para verificar su existencia, validez y alcance legal; - un plano del lote 19, que permita ubicarlo con precisión, pues la descripción contenida en el contrato no permite hacerlo; ni - algún otro documento o declaración testimonial que permita corroborar que el señor Novelo tenía la posesión de dicho predio en la fecha de celebración del contrato. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el señor Novelo tenía o no algún derecho sobre el predio identificado como Lote 19, ni su ubicación, del que pudiera disponer</i>⁷¹.</p>
<p>5. <i>Calidad agraria del señor Novelo.</i> El señor Novelo es ejidatario del Ejido, según consta en el certificado de derechos agrarios 3766668, folio 3519698, registrado en el volumen 016564, foja 440 del protocolo del RAN⁷².</p>	<p>No se exhibió copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el certificado de derechos agrarios del señor Novelo; ni - una constancia de vigencia de derechos expedida por el RAN que acredite que los derechos del señor Novelo seguían vigentes a la fecha de celebración del contrato. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que dicho certificado y los derechos derivados del mismo en favor del señor Novelo existen, son válidos y seguían vigentes a la celebración del contrato.</i></p>
<p>6. <i>Determinación de las tierras. Subdivisión del Lote 19.</i> El señor Novelo subdividió el Lote 19 en varias fracciones deslindadas en el plano topográfico que se acompaña al contrato, firmado por las partes, resultando entre otras la fracción 19-Hamaca Loca, con superficie de 2,999 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: (i) al norte, en 154 metros con lote de Pedro Díaz; (ii) al este, en 20 metros con el mar caribe, (iii) al sur, en 152 metros con predio del señor Novelo, y (iv) al oeste, en 20 metros con camino a Punta Piedra.</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del plano con las fracciones en que se subdividió el Lote 19, firmado por las partes, que identifique el Lote 19-Hamaca Loca; y - un documento que acredite o justifique que el Lote 19-Hamaca Loca tenga al norte 34 metros lineales y al sur 32 metros lineales más que los 120 metros que tenía hacia esos rumbos el Lote 19 original. <p>El plano anexo no contiene firmas ni huellas dactilares de las partes ni del responsable de su elaboración.</p>

⁷¹ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGP-0007.

⁷² § nota al pie 61.

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
	<p>Tampoco menciona su fecha de elaboración. Sólo contiene un predio que se identifica como “Fracción de la Parcela Ejidal No. 19”, señala como propietario (así) a HLSA y un cuadro de construcción con coordenadas arbitrarias, que no permite ubicarlo con precisión. Tampoco menciona que el predio que representa sea el Lote 19-Hamaca Loca.</p> <p>Cabe señalar que la Ley Agraria no permite subdividir una parcela mientras siga sujeta al régimen ejidal.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que el plano exhibido corresponda al plano anexo al contrato, ubicar con precisión las tierras representadas en el mismo</i>, ni confirmar que exista identidad entre el Lote 19 y el Lote 19-Hamaca Loca. La subdivisión de una parcela es nula de pleno derecho.</p>
<p>7. <i>Pago del precio.</i> El precio o contraprestación por la cesión del Lote 19-Hamaca Loca es la cantidad de \$150,000 Pesos (\$50 Pesos por metro cuadrado), de la cual se dice que \$140,000 Pesos fueron pagados al señor Novelo con anterioridad a la fecha del contrato, y \$10,000 Pesos serían pagados el 28 de febrero del 2001.</p>	<p>No se exhibió:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avalúo de una institución de crédito que evidencie que el precio pagado fue justo; ni - documento alguno que acredite que el precio señalado fue efectivamente entregado, ni el recibo de pago correspondiente con la fecha en que se entregó. <p>La redacción parece incongruente. Si el contrato se celebró el 1 de marzo del 2001, y el pago del saldo se hizo el 28 de febrero de ese mismo año, entonces todo el precio se entregó previo a la firma, y no hace sentido la distinción que se hace en el contrato.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que en la firma del contrato no se haya abusado de la extrema necesidad, inexperiencia o miseria del ejidatario, ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</i></p>
Relacionadas con la validez de la Asamblea de cesión de derechos de HLSA al señor Sastre	
<p>8. <i>Requisitos de la Asamblea.</i> Se celebró la asamblea conforme a los requisitos del Título VII del acta constitutiva de HLSA.</p>	<p>No se exhibió:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el acta constitutiva de HLSA para corroborar si efectivamente se reunieron los requisitos para la celebración de una Asamblea Extraordinaria de Accionistas; - documento alguno que justifique que la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria se haya hecho en términos de la ley y de los estatutos sociales de la sociedad;

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
	<ul style="list-style-type: none"> - copia del Libro de Registro de Acciones, para corroborar que se contó con el quórum necesario para celebrar la Asamblea; - escritura pública en la que conste la protocolización del acta de asamblea; ni - constancia de la inscripción del acta de la Asamblea en el Registro Público de Comercio⁷³. <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar la validez de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas ni de los acuerdos aprobados en la misma.</i></p>
Relacionadas con la manifestación de la voluntad de las partes de la Cesión Sastre	
<p>9. <i>Facultades de la representante de HLSA.</i> La representante de HLSA cuenta con facultades suficientes y necesarias para firmar el contrato.</p>	<p>El contrato no menciona los datos de la escritura pública de la cual se desprenden las facultades de la representante de HLSA para representarla. En la NOA #2 no se exhibió copia certificada de la escritura con tales facultades.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar que HLSA haya celebrado el contrato.</i></p>
<p>10. <i>Firma.</i> Las partes firman el contrato.</p>	<p>No se exhibieron:</p> <ul style="list-style-type: none"> - identificaciones oficiales de las personas que firmaron el contrato; - documento del que se desprenda que las partes ratificaron el contenido y firmas plasmadas en el contrato ante un fedatario público; ni - alguna constancia de la inscripción del contrato en el RAN. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que las firmas plasmadas en el contrato correspondan a las personas a quienes se atribuyen, que fueron ratificadas ante notario ni la fecha en que se firmó el contrato.</i></p>
Relacionadas con las tierras y derechos que fueron objeto de la Cesión Sastre	
<p>11. <i>Derechos de HLSA.</i> Los derechos sobre el Lote 19A le pertenecen individualmente a los Accionistas de HLSA y a HLSA como sociedad.</p>	<p>No se exhibió documento que acreditara derecho alguno de HLSA sobre el Lote 19A. El predio que HLSA <i>supuestamente</i> adquirió fue el Lote 19-Hamaca Loca y no así el Lote 19A, el cual fue <i>supuestamente</i> adquirido por CETSA en el 2000.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar que HLSA tuviera algún derecho sobre el Lote 19A que le</i></p>

⁷³ § Artículos 178 a 206 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, Anexo PGP-0037.

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
	<i>permitiera cederlo al señor Sastre.</i> La venta de cosa ajena es nula.
12. <i>Pago del precio.</i> El precio o contraprestación por la cesión del Lote 19-Hamaca Loca es la cantidad de \$100 Dólares americanos, la cual se dice se compromete a pagar el señor Sastre a la Sociedad mediante pago a Danila Marchetti.	No se exhibió documento alguno que acredite que el precio señalado fue efectivamente entregado, ni el recibo de pago correspondiente con la fecha en que se entregó, <i>por lo que no existe certeza que dicha cantidad haya sido efectivamente entregada.</i>

Fuente: elaboración propia

58. *Alcances legales de los documentos exhibidos.* Considerando lo anterior, *en mi opinión los Documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes y no sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos.* Específicamente, *considero que NO son suficientes para acreditar:*

(i) *que los contratos exhibidos son oponibles y surtieron efectos frente a terceros,* pues no se desprende que hayan sido inscritos en el RAN; ni

(ii) *que las tierras objeto de dichos documentos* (a) *efectivamente son las mencionadas en el plano exhibido* por los Demandantes, pues éste no contiene firmas, (b) *se encuentran en el lugar donde* el señor Sastre señala haber construido el Hotel Hamaca Loca, pues el plano contiene coordenadas arbitrarias que no permiten ubicar con precisión el predio representado en el plano, (c) *eran propiedad del Ejido* (i.e. que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas) *ni su destino legal* (i.e. si estaban delimitadas como tierras de uso común, parceladas o de asentamientos humanos), pues no se exhibió la Carpeta Básica del Ejido ni las actas de las ADDAT que el Ejido ha celebrado, y (d) *fueran asignadas por la Asamblea del Ejido al señor Novelo o que le reconociera algún derecho sobre las mismas en su favor,* que éste pudiera ceder a HLSA, que los derechos sobre las mismas fueran válidamente adquiridas por HLSA y luego cedidos al señor Sastre, pues no se exhibió acta de Asamblea o documento alguno que así lo acredite.

b. Deficiencias legales para acreditar que HLSA adquirió derechos ejidales mediante la Cesión HLSA

59. *Deficiencias legales.* Sin perjuicio de lo anterior, aun asumiendo que (i) las partes efectivamente celebraron la Cesión HLSA en la fecha mencionada en el documento respectivo y que la misma se refirió en realidad al Lote 19-Hamaca Loca (no, como señala, al Lote 19A), (ii) el Lote 19-Hamaca Loca se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, y (iii) el señor Novelo tenía derechos sobre el mismo, de cualquier forma *en mi opinión el mismo es insuficiente para acreditar que HLSA adquirió derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19-Hamaca Loca,* pues *no cumple uno sólo de los requisitos que establece la Ley Agraria para su validez.* Según el supuesto que se asuma respecto del destino legal de las tierras, la Cesión HLSA adolece de las siguientes deficiencias legales:

Tabla XI: Deficiencias legales de la Cesión HLSA

Supuesto(s)	Requisitos	Deficiencia legal
<p>1. <i>El Lote 19-Hamaca Loca era una parcela del Ejido formalmente delimitada, y el titular de los derechos parcelarios sobre la misma era el señor Novelo.</i></p>	<p>En términos del artículo 80 de la Ley Agraria, vigente en la fecha del contrato, los derechos parcelarios (i) sólo podían enajenarse (o cederse) a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población (o ejido), y (ii) para la validez de la enajenación (o cesión) de derechos parcelarios se requería:</p> <p>(a) la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos,</p> <p>(b) respetar el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante (o cedente), y</p> <p>(c) dar aviso por escrito RAN.</p> <p>Además, señala que realizada la enajenación, el RAN la inscribirá y expedirá el nuevo certificado parcelario en favor del cesionario, cancelando el anterior.</p>	<p>La Cesión HLSA no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la cesión de derechos parcelarios, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - HLSA no era ni puede ser ejidataria o avecindada del Ejido, al ser una persona moral, por lo que carece de la capacidad o legitimación necesarias para adquirir derechos parcelarios⁷⁴; - la Cesión HLSA no se celebró ante dos testigos; - de su contenido y demás documentos exhibidos no se desprende que se haya respetado el derecho del tanto ni que se haya dado aviso por escrito al RAN; y - no se identifica claramente la ubicación del Lote 19-Hamaca Loca; <p>Al no haber sido inscrito en el RAN no surte efectos en perjuicio de terceros⁷⁵.</p> <p>Finalmente, por tratarse de la enajenación de un ejidatario a un tercero ajeno al Ejido, la misma es nula al afectar el derecho de propiedad del Ejido⁷⁶.</p>

⁷⁴ § Jurisprudencia 79/2016 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS. EL CONTRATO RESPECTIVO SE ENCUENTRA AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA CUANDO EL ADQUIRENTE CARECE DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO O AVECINDADO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL.” [J]; 10a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Libro 32, Julio de 2016 Tomo I, Pág. 515; IUS 2012114, Anexo PGPG-0023.6.

⁷⁵ § Jurisprudencia 8/2000 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XI, Febrero de 2000, Pág. 111; IUS 192469, Anexo PGPG-0023.7.

⁷⁶ § Jurisprudencia 56/2008 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “PARCELAS Y AGUAS EJIDALES. LA CESIÓN DE DERECHOS, COMPRAVENTA O CUALQUIER ACTO DE ENAJENACIÓN QUE SOBRE ELLAS REALICE UN EJIDATARIO A UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, AFECTA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL EJIDO, QUE ES DE NATURALEZA COLECTIVA.” [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo XXVII, Abril de 2008, Pág. 594; IUS 169839, Anexo PGPG-0023.5. y jurisprudencia 5/2004 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “COMISARIADO EJIDAL. ESTÁ LEGITIMADO PARA DEMANDAR, EN REPRESENTACIÓN DEL EJIDO, LA NULIDAD DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO, CELEBRADO ENTRE UN EJIDATARIO Y UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, RESPECTO DE PARCELAS EJIDALES DE LAS QUE EL ENAJENANTE TODAVÍA NO ADQUIERE EL DOMINIO PLENO.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XIX, Febrero de 2004, Pág. 130; IUS 182233, Anexo PGPG-0023.8.

Supuesto(s)	Requisitos	Deficiencia legal
<p>2. <i>El Lote 19-Hamaca Loca era parte de las tierras de uso común del Ejido, respecto de la cual la Asamblea había válidamente reconocido existía un parcelamiento económico o de hecho, y que la posesión y derechos sobre la misma correspondían al señor Novelo.</i></p>	<p>En términos de los artículos 23, fracción V, y 45 de la Ley Agraria, el uso o disfrute de tierras de uso común sólo se puede conceder a terceros, por (i) el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y (ii) temporalmente, por una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.</p>	<p>La <i>Cesión HLSA no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez del otorgamiento del uso y goce de derechos sobre tierras de uso común en favor de terceros</i>, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - no fue firmado por el Comisariado Ejidal; - no fue aprobado por la Asamblea; - señala que la cesión de derechos es “de manera real, definitiva e irrevocable”, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley; y - no se identifica claramente la ubicación del Lote 19-Hamaca Loca. <p>Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) el precio (\$50 Pesos por metro cuadrado) parece no corresponder con el valor que parece tener el predio, por lo que parece que se aprovechó la extrema necesidad, inexperiencia o suma ignorancia del ejidatario, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley⁷⁷.</p>

Fuente: elaboración propia

60. *Conclusión.* Por lo anterior, *en mi opinión la Cesión HLSA es ilícita por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria*, por lo que considero que no es un documento válido ni suficiente para demostrar que HLSA haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19-Hamaca Loca.

c. Deficiencias legales para acreditar que el señor Sastre adquirió derechos ejidales mediante la Cesión Sastre

61. *Deficiencias legales.* En el mismo tenor, aun asumiendo que (i) las partes efectivamente celebraron la Cesión Sastre en la fecha mencionada en el documento respectivo, (ii) el Lote 19A y/o el Lote 19-Hamaca Loca se encuentran dentro de las tierras propiedad del Ejido, y (iii) HLSA tenía derechos sobre el mismo, *en mi opinión el documento es insuficiente para acreditar que el señor Sastre adquirió derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19A-Tierras del Sol y/o el Lote 19-Hamaca Loca*, pues *no cumple uno sólo de los requisitos que establece la Ley Agraria para su validez*. Según el supuesto

⁷⁷ Ver nota al pie 38.

que se asuma respecto del destino legal de las tierras, la Cesión Sastre adolece de las siguientes deficiencias legales:

Tabla XII: Deficiencias legales de la Cesión Sastre

Supuesto(s)	Requisitos	Deficiencia legal
1. <i>El Lote 19A y/o Hamaca Loca era una parcela del Ejido formalmente delimitada, y HLSA adquirió derechos sobre la misma del señor Novelo, quien era titular de los derechos parcelarios</i>	<p>En términos del artículo 80 de la Ley Agraria, vigente en la fecha del contrato, los derechos parcelarios (i) sólo podían enajenarse (o cederse) a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población (o ejido), y (ii) para la validez de la enajenación (o cesión) de derechos parcelarios se requería:</p> <p>(a) la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos,</p> <p>(b) respetar el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante (o cedente), y</p> <p>(c) dar aviso por escrito RAN.</p> <p>Además, señala que realizada la enajenación, el RAN la inscribirá y expedirá el nuevo certificado parcelario en favor del cesionario, cancelando el anterior.</p>	<p>La <i>Cesión Sastre no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la cesión de derechos parcelarios</i>, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el señor Sastre no acredita haber sido ejidatario o avecindado del Ejido, por lo que carece de la capacidad o legitimación necesarias para adquirir derechos parcelarios⁷⁸; - la Cesión Sastre no se celebró ante dos testigos; y - de su contenido y demás documentos exhibidos no se desprende que se haya respetado el derecho del tanto ni que se haya dado aviso por escrito al RAN. <p>Al no haber sido inscrito en el RAN no surte efectos en perjuicio de terceros⁷⁹.</p>
2. <i>El Lote 19A y/o Hamaca Loca era parte de las tierras de uso común del Ejido, respecto de la cual la Asamblea había válidamente reconocido existía un parcelamiento económico o de hecho, y que la posesión y derechos sobre la misma</i>	<p>En términos de los artículos 23, fracción V, y 45 de la Ley Agraria, el uso o disfrute de tierras de uso común sólo se puede conceder a terceros, por (i) el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y (ii) temporalmente, por una duración acorde al proyecto</p>	<p>La <i>Cesión Sastre no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez del otorgamiento del uso y goce de derechos sobre tierras de uso común en favor de terceros</i>, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - no fue firmado por el Comisariado Ejidal; - no fue aprobado por la Asamblea; y

⁷⁸ § Jurisprudencia 79/2016 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS. EL CONTRATO RESPECTIVO SE ENCUENTRA AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA CUANDO EL ADQUIRENTE CARECE DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO O AVECINDADO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL.” [J]; 10a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Libro 32, Julio de 2016 Tomo I, Pág. 515; IUS 2012114, Anexo PGPG-0023.6.

⁷⁹ § Jurisprudencia 8/2000 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XI, Febrero de 2000, Pág. 111; IUS 192469, Anexo PGPG-0023.7.

Supuesto(s)	Requisitos	Deficiencia legal
<i>correspondían al señor Novelo.</i>	productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.	- señala que la cesión de derechos es “de manera real, definitiva e irrevocable”, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley. Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo, y (ii) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley.

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2 y la Ley Agraria

62. *Conclusión.* Por lo anterior, *en mi opinión* la Cesión Sastre es ilícita por contravenir **disposiciones de orden público de la Ley Agraria**, por lo que considero que no es un documento válido ni suficiente para demostrar que el señor Sastre haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19A y/o el Lote 19-Hamaca Loca.

D. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Jacquet en relación con el Lote AMSA-Behla Tulum

63. *Documentos exhibidos por los Demandantes.* Para sustentar los bienes y derechos que reclama el señor Jacquet sobre el Lote AMSA-Behla Tulum y sus construcciones, el señor Jacquet exhibió el siguiente documento:

Tabla XIII: Documentos exhibidos por el señor Jacquet

Bienes y Derechos	Documentos anexos a la NOA2
Lote AMSA-Behla Tulum	1. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato privado de promesa de compraventa” ⁸⁰ , constante de 4 páginas, con fecha de 15 de mayo del 2007, con firmas que se atribuyen a los señores José Mauricio Román Lazo y al señor Jacquet, quien se ostentó como representante de AMSA. No contiene datos de inscripción ante el RAN, RPP o RPPF. 2. Copia simple del acta de nacimiento de José Mauricio Román Lazo.

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2

64. *Derechos del señor Jacquet sobre el Lote AMSA-Behla Tulum.* En mi opinión, las pruebas presentadas por los Demandantes no son suficientes para acreditar que el señor Jacquet es titular

⁸⁰ § NOA#2, Anexos C-0017.

de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote AMSA-Behla Tulum, por las deficiencias documentales y legales que se describen a continuación:

a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Promesa AMSA

Tabla XIV: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote AMSA – Behla Tulum

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Relacionadas con la manifestación de la voluntad de las partes	
<p>1. <i>Lectura y firma.</i> Se hace constar que las partes leyeron y comprendieron el valor y alcance legal de los derechos y obligaciones contraídas en virtud del contrato y que lo firman el 15 de mayo del 2007.</p>	<p>No se exhibieron:</p> <ul style="list-style-type: none"> - las identificaciones oficiales de las personas que firmaron el contrato; - algún documento del que se desprenda que las partes ratificaron el contenido y firmas plasmadas en el contrato ante un fedatario público; ni - alguna constancia de la inscripción del contrato en el RAN, RPP o RPPF. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar</i> que las firmas plasmadas en el contrato correspondan a las personas a quienes se atribuyen, que fueron ratificadas ante notario ni la fecha en que se firmó el contrato, por lo que no puede confirmarse <i>que las partes hayan otorgado su consentimiento.</i></p>
<p>2. <i>Existencia de AMSA.</i> AMSA es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes mexicanas, según lo acredita con la escritura pública 22,285, volumen nonagésimo séptimo, tomo E, de 24 de marzo del dos mil cuatro, otorgada ante la fe del licenciado Benjamín Salvador de la Peña Mora.</p>	<p>No se acompañó copia de la escritura pública por la que se constituyó AMSA.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar que AMSA esté constituida, exista y el acto esté dentro de su objeto social</i>⁸¹.</p>
<p>3. <i>Facultades del representante de AMSA.</i> El representante de AMSA cuenta con facultades para celebrar el contrato pues las mismas no le han sido limitadas ni revocadas en forma alguna.</p>	<p>El contrato menciona que el representante de AMSA es el señor Jacquet y que acredita tener facultades para celebrarlo con la escritura pública 22,285, volumen nonagésimo séptimo, tomo E de 24 de marzo del 2004, otorgada ante la fe del licenciado Benjamín Salvador de la Peña Mora. Sin embargo, no se acompañó copia de la misma.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar que AMSA haya estado debidamente representada y, con ello, celebrado el contrato.</i></p>

⁸¹ Las sociedades mercantiles deben constituirse ante un notario público e inscribirse en un registro público federal llamado Registro Público del Comercio, que generalmente funciona en conjunto con el RPP. § Artículos 5 y 2 de la Ley General de Sociedades Mercantiles PGPG-0038.

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Relacionadas con las tierras y derechos objeto del contrato	
<p>4. <i>Ubicación y régimen de propiedad del Lote AMSA-Behla Tulum.</i> El contrato se limita a señalar la superficie, medidas y colindancias del Lote AMSA-Behla Tulum, sin acompañar un plano georreferenciado del mismo, que permita conocer su ubicación exacta ni el régimen de propiedad al que está sujeto.</p>	<p>No se exhibió copia certificada de documento alguno con el que se pueda determinar la ubicación o régimen de propiedad al que está sujeto el Lote AMSA-Behla Tulum.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar su ubicación, ni el régimen de propiedad al que está sujeto.</i></p>
<p>5. <i>Derechos del señor José Mauricio Román Lazo.</i> José Mauricio Román Lazo afirmó que adquirió la legítima posesión y la facultad para comprometer (así) el Lote AMSA-Behla Tulum mediante cesión de derechos de 4 de agosto del 2006, pero que no tenía título de propiedad alguno sobre el Lote AMSA-Behla Tulum.</p>	<p>No se exhibió:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cesión de derechos de 4 de agosto de 2006; ni - algún otro documento o declaración testimonial que permita corroborar que quien cedió los derechos parcelarios a José Mauricio Román Lazo tenía tales derechos en la fecha de celebración del contrato de cesión de derechos del 2006 y cedió válidamente los mismos a José Mauricio Román Lazo. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el señor José Mauricio Román Lazo tenía o no algún derecho sobre el Lote AMSA-Behla Tulum que pudiera ceder.</i> La venta de cosa ajena es nula.</p>
<p>6. <i>Pago del precio.</i> El precio o contraprestación por la cesión del Lote AMSA-Behla Tulum es la cantidad de \$10,000 Dólares de los Estados Unidos de América (\$5.34 Dólares por metro cuadrado), la cual dice fue pagada al señor José Mauricio Román Lazo con anterioridad a la firma del contrato.</p>	<p>No se exhibió:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avalúo de una institución de crédito que evidencie el valor de mercado del predio a la fecha del contrato y que el precio pagado fue justo; ni - documento alguno que acredite que el precio señalado fue efectivamente entregado, ni el recibo de pago correspondiente con la fecha en que se entregó. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que en la firma del contrato no se haya abusado de la extrema necesidad, inexperiencia o miseria del ejidatario, ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado</i></p>
<p>7. <i>Contrato futuro prometido.</i> José Mauricio Román Lazo prometió vender a AMSA los derechos reales que adquirió mediante cesión de derechos de 4 de agosto del 2006, una vez que obtuviera el título de propiedad sobre el Lote AMSA-Behla Tulum.</p>	<p>No se exhibió el contrato de compraventa prometido, por lo que <i>no se acredita que dicho contrato se haya celebrado y, en consecuencia, si AMSA adquirió algún derecho sobre el mismo.</i></p>

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2

65. *Alcance de los documentos.* Considerando lo anterior, ***en mi opinión los Documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes ni sirven para demostrar que José***

Mauricio Román Lazo hubiera sido propietario del Lote AMSA-Behla Tulum ni que haya transmitido sus derechos sobre el mismo a AMSA. Específicamente, **considero que NO son suficientes para acreditar:**

(i) **que el contrato efectivamente se celebró** por las partes que menciona, en la fecha señalada en el documento exhibido, es oponible y surtió efectos frente a terceros, pues de los mismos no se desprende que haya sido celebrado ante dos testigos o que las firmas hayan sido ratificadas ante notario, e inscritas en el RAN;

(ii) **que las tierras objeto del mismo** (a) **efectivamente se encuentran en el lugar donde** el señor Jacquet señala haber construido el Hotel Behla Tulum, pues el contrato no contiene algún plano georreferenciado del mismo ni señala su ubicación exacta, (b) **eran propiedad de José Mauricio Román Lazo y/o del Ejido** (i.e. que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas) **ni su destino legal** (i.e. si estaban delimitadas como tierras de uso común, parceladas o de asentamientos humanos), pues no se exhibió documento alguno por que se pudiera determinar el régimen de propiedad al que está sujeto el Lote AMSA-Behla Tulum (i.e. título de propiedad), ni las actas de ADDAT que el Ejido ha celebrado, y (c) **el señor José Mauricio Román Lazo** tuviera algún derecho que pudiera transmitir a AMSA, pues no se exhibió título o documento alguno que así lo acredite;

(iii) **que José Mauricio Román Lazo transmitió efectivamente algún derecho real o el uso del Lote AMSA-Behla Tulum** en favor de AMSA. El contrato expresamente establece ser un contrato de promesa de compraventa⁸², en el cual el señor Román se obligó a celebrar un contrato futuro de compraventa con AMSA, por medio del cual le transmitiría la propiedad del Lote AMSA-Behla Tulum, más no que dicho contrato de compraventa sea haya celebrado; ni

(iv) **que generó algún derecho en favor del señor Jacquet.** El contrato fue celebrado entre el señor José Mauricio Román Lazo y AMSA, una persona moral con personalidad jurídica distinta a la del señor Jacquet, por lo que cualquier derecho que pueda llegar a derivar de la Promesa AMSA correspondería a AMSA y no al señor Jacquet⁸³.

b. Deficiencias legales para acreditar que AMSA adquirió derechos ejidales mediante la Promesa AMSA

66. **Deficiencias legales.** Sin perjuicio de lo anterior, aun asumiendo que (i) AMSA es una persona moral constituida de conformidad con las leyes de México, (ii) las partes efectivamente celebraron el contrato de compraventa prometido, (ii) el Lote AMSA-Behla Tulum se encuentra dentro de las tierras originalmente dotadas en propiedad al Ejido, y (iii) el señor José Mauricio Román Lazo tenía derechos sobre el mismo, de cualquier forma **en mi opinión la Promesa AMSA es insuficiente para**

⁸² Los contratos de promesa de compraventa solamente generan obligaciones de hacer entre las partes que lo celebran, más no transmiten derechos reales ni otorgan algún otro derecho sobre bienes inmuebles. § Artículo 2245 del Código Civil Federal PGPG-0007.

⁸³ § Artículo 2 de la Ley General de Sociedades Mercantiles PGPG-0038.

acreditar que AMSA adquirió derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote AMSA-Behla Tulum, pues no cumple uno sólo de los requisitos que establece la Ley Agraria para su validez. Según el supuesto que se asuma respecto del destino legal de las tierras, la Promesa AMSA adolece de las siguientes deficiencias legales:

Tabla XV: Deficiencias legales de la Promesa AMSA

Supuesto(s)	Requisitos	Deficiencia legal
1. <i>El Lote AMSA-Behla Tulum era una parcela del Ejido formalmente delimitada, y el titular de los derechos parcelarios sobre la misma era el señor José Mauricio Román Lazo.</i>	<p>En términos del artículo 80 de la Ley Agraria, vigente en la fecha del contrato, los derechos parcelarios (i) sólo podían enajenarse (o cederse) a otros ejidatarios o avocindados del mismo núcleo de población (o ejido), y (ii) para la validez de la enajenación (o cesión) de derechos parcelarios se requería:</p> <p>(a) la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos,</p> <p>(b) respetar el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante (o cedente), y</p> <p>(c) dar aviso por escrito RAN.</p> <p>Además, señala que realizada la enajenación, el RAN la inscribirá y expedirá el nuevo certificado parcelario en favor del cesionario, cancelando el anterior.</p>	<p>La Promesa AMSA no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la cesión de derechos parcelarios, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - su objeto no es otorgar o crear algún derecho sobre el Lote AMSA-Behla Tulum en favor de AMSA, sino simplemente obligar al señor José Mauricio Román Lazo a celebrar un contrato futuro de compraventa por medio del cual transmitiría a AMSA el mismo; - parece no tener plazo, el cual es uno de los requisitos esenciales o de existencia del contrato de promesa; - AMSA no era ni puede ser ejidataria ni avocindada del Ejido, por lo que carece de la capacidad o legitimación necesarias para adquirir derechos parcelarios⁸⁴; - la Promesa AMSA no se celebró ante dos testigos; - de su contenido y demás documentos exhibidos no se desprende que se haya respetado el derecho del tanto ni que se haya dado aviso por escrito al RAN; y - no se identifica claramente la ubicación del Lote AMSA-Behla Tulum.

⁸⁴ § Jurisprudencia 79/2016 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS. EL CONTRATO RESPECTIVO SE ENCUENTRA AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA CUANDO EL ADQUIRENTE CARECE DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO O AVECINDADO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL.” [J]; 10a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Libro 32, Julio de 2016 Tomo I, Pág. 515; IUS 2012114, Anexo PGPG-0023.6.

Supuesto(s)	Requisitos	Deficiencia legal
		<p>Al no haber sido inscrito en el RAN, la Promesa AMSA no surtió efectos en perjuicio de tercero alguno⁸⁵.</p> <p>Finalmente, de materializarse la promesa de José Mauricio Román Lazo en una enajenación de la parcela a favor del señor Jacquet, la misma sería nula al afectar el derecho de propiedad del Ejido⁸⁶.</p>
<p>2. <i>El Lote AMSA-Behla Tulum seguía delimitada como tierras de uso común del ejido, y la Asamblea había reconocido que era una parcela económica o de hecho, cuya posesión y derechos correspondían al señor José Mauricio Román Lazo.</i></p>	<p>En términos de los artículos 23, fracción V, y 45 de la Ley Agraria, el uso o disfrute de tierras de uso común sólo se puede conceder a terceros, por (i) el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y (ii) temporalmente, por una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.</p>	<p>La Promesa AMSA no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez del otorgamiento del uso y goce de derechos sobre tierras de uso común en favor de terceros, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - su objeto no es otorgar o crear algún derecho sobre el Lote AMSA-Behla Tulum en favor de AMSA, sino obligar al señor José Mauricio Román Lazo a celebrar un contrato futuro de compraventa por medio del cual transmita a AMSA su propiedad; - no fue firmada por el Comisariado Ejidal; - no fue aprobada por la Asamblea; y - no se identifica claramente la ubicación del Lote AMSA-Behla Tulum. <p>Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo,</p>

⁸⁵ § Jurisprudencia 8/2000 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XI, Febrero de 2000, Pág. 111; IUS 192469, Anexo PGPG-0023.7.

⁸⁶ § Jurisprudencia 56/2008 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “PARCELAS Y AGUAS EJIDALES. LA CESIÓN DE DERECHOS, COMPRAVENTA O CUALQUIER ACTO DE ENAJENACIÓN QUE SOBRE ELLAS REALICE UN EJIDATARIO A UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, AFECTA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL EJIDO, QUE ES DE NATURALEZA COLECTIVA.” [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo XXVII, Abril de 2008, Pág. 594; IUS 169839, Anexo PGPG-0023.5. y jurisprudencia 5/2004 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “COMISARIADO EJIDAL. ESTÁ LEGITIMADO PARA DEMANDAR, EN REPRESENTACIÓN DEL EJIDO, LA NULIDAD DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO, CELEBRADO ENTRE UN EJIDATARIO Y UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, RESPECTO DE PARCELAS EJIDALES DE LAS QUE EL ENAJENANTE TODAVÍA NO ADQUIERE EL DOMINIO PLENO.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XIX, Febrero de 2004, Pág. 130; IUS 182233, Anexo PGPG-0023.8.

Supuesto(s)	Requisitos	Deficiencia legal
		(ii) el precio (\$5.34 Dólares por metro cuadrado) parece no corresponder con el valor que parece tenía el predio, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley ⁸⁷ .

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2 y la Ley Agraria

67. *Conclusión.* Por todo lo anterior, **en mi opinión la Promesa AMSA es un documento por el que no se transmitió derecho alguno sobre el Lote AMSA-Behla Tulum**, por lo que considero que no es un documento válido ni suficiente para demostrar que el señor Jacques haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote AMSA-Behla Tulum.

E. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Jacquet sobre el Lote 10A-Behla Tulum

68. *Documento exhibido por los Demandantes.* Para sustentar los bienes y derechos que reclama el señor Jacquet sobre el Lote 10A-Behla Tulum y sus construcciones, el señor Jacquet exhibió el siguiente documento:

Tabla XVI: Documento exhibido por el señor Jacquet sobre el Lote 10A-Behla Tulum

Bienes y Derechos	Documento anexo a la NOA #2
Lote 10A-Behla Tulum y sus construcciones	<p>1. Copia simple de una copia certificada por el licenciado Salvador Lopecedoño Estefan, notario público 65 de Quintana Roo el 22 de marzo del 2013, de un documento constante de siete páginas, que incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un documento privado denominado “Contrato de comodato”⁸⁸, con firmas que se atribuyen a los señores José Mauricio Román Lazo y Jacquet, y señala como fecha de firma el 10 de enero del 2008. - un plano titulado “Anexo 1” de un predio que se identifica en el mismo como “Casa Xtabay”, con superficie apenas legible de 2,[565] metros, sin firmas. Aunque la tira marginal del plano es ilegible, el cuadro de construcción es el único que sí contiene coordenadas georreferenciadas UTM y permite ubicarlo con precisión.

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2

69. *Derechos del señor Jacquet sobre el Lote 10A-Behla Tulum.* En mi opinión, las pruebas presentadas por los Demandantes no son suficientes para acreditar que el señor Jacquet es titular

⁸⁷ Ver nota al pie 38.

⁸⁸ § NOA#2, Anexos C-0018.

derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 10A-Behla Tulum, por las deficiencias documentales y legales que se describen a continuación:

a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en el Comodato Jacquet

Tabla VII: Deficiencias documentales relacionadas con la Lote10A-Behla Tulum

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Relacionadas con la manifestación de la voluntad de las partes	
<p>1. <i>Lectura y firma.</i> Las partes declaran que después de haber leído y comprendido los alcances legales del contrato, lo firmaron el 10 de enero del 2008.</p>	<p>No se exhibieron:</p> <ul style="list-style-type: none"> - identificaciones oficiales de las personas que firmaron el contrato o plasmaron su huella dactilar; - documentos de los que se desprenda que las partes ratificaron el contenido y firmas plasmadas en el contrato ante un fedatario público; ni - constancias de la inscripción del contrato en el RAN. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar</i> que las firmas plasmadas en el contrato corresponden a las personas a quienes se atribuyen, que fueron ratificadas ante notario, ni la fecha en que se firmó el contrato, por lo que no puede confirmarse <i>que hayan manifestado válidamente su consentimiento.</i></p> <p>Lo que sí se puede afirmar es que al 22 de marzo del 2013, fecha en que se realizó la certificación del notario, el contrato de comodato ya existía.</p>
Relacionadas con la identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
<p>2. <i>Propiedad del Ejido.</i> El Lote 10A-Behla Tulum pertenece al Ejido.</p>	<p>No se exhibió copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la carpeta básica del Ejido; ni - las actas de ADDAT del Ejido celebradas de 1992 a la fecha de firma del contrato, incluyendo los planos anexos a las mismas. <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar la ubicación de las tierras dotadas al ejido y que dentro de las mismas se incluyó el Lote 10A-Behla Tulum.</i></p>
<p>3. <i>Derechos del señor José Mauricio Román Lazo.</i> Que el señor José Mauricio Román Lazo es legítimo usufructuario (así) del Lote 10A-Behla Tulum, y adquirió su posesión mediante contrato de cesión de derechos celebrado con la señora Irma Guadalupe Villareal de Elías el 2 de enero del 2008 y que se encontraba en proceso de</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el acta de Asamblea del Ejido con datos de inscripción ante el RAN, por la que se asignaron o reconocieron derechos sobre el Lote 10A-Behla Tulum al señor José Mauricio Román Lazo y/o la señora Irma Guadalupe Villareal de Elías;

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
<p>obtener la constancia de posesión respectiva por parte del Ejido.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - copia del contrato de cesión de derechos celebrado el 2 de enero del 2008 entre el señor José Mauricio Román Lazo y la señora Irma Guadalupe Villareal de Elías; y - algún otro documento o declaración testimonial que permita corroborar que el señor José Mauricio Román Lazo tenía la posesión de dicho predio en la fecha de celebración del contrato. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el señor José Mauricio Román Lazo tenía o no algún derecho sobre el predio identificado como Lote 10A-Behla Tulum, que pudiera ceder al señor Jacquet en comodato</i>⁸⁹.</p>

Fuente: elaboración propia

70. *Alcance de los documentos.* Considerando lo anterior, *en mi opinión los Documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes y no sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos.* Específicamente, *considero que NO son suficientes para acreditar:*

(i) *que el contrato efectivamente se celebró* por las partes que menciona, en la fecha señalada en el documento exhibido, que es oponible y surtió efectos frente a terceros, pues de los mismos no se desprende que las firmas hayan sido plasmadas ante dos testigos o ratificadas ante notario, e inscritas en el RAN; ni

(ii) *que las tierras objeto del mismo (a) eran propiedad del Ejido* (i.e. que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas) *ni su destino legal* (i.e. si estaban delimitadas como tierras de uso común, parceladas o de asentamientos humanos), pues no se exhibió documento alguno que permita determinar el régimen de propiedad al que está sujeto el Lote 10A-Behla Tulum (i.e. Carpeta Básica del Ejido y/o título de propiedad) ni las actas de ADDAT que el Ejido ha celebrado, y (b) *se encontraban en legítima posesión del señor José Mauricio Román Lazo y que éste tuviera facultades para entregar las mismas en comodato al señor Jacquet*, pues no se exhibió documento alguno que acredite que tenía tales derechos.

b. Deficiencias legales para acreditar que el señor Jacquet adquirió derechos ejidales mediante el Comodato Jacquet

71. *Deficiencias legales.* Sin perjuicio de lo anterior, aun asumiendo que (i) las partes efectivamente celebraron el Comodato Jacquet en la fecha mencionada en el documento respectivo, (ii) el Lote 10A-Behla Tulum se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, y (iii) el señor José Mauricio Román Lazo tenía derechos sobre el mismo, de cualquier forma *en mi opinión el Comodato Jacquet es*

⁸⁹ La venta de cosa ajena es nula. Por mayoría de razón, una persona no puede dar en comodato más que los bienes de su propiedad. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

insuficiente para acreditar que el señor Jacquet adquirió derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 10A-Behla Tulum, pues **no cumple con los requisitos que establece la Ley Agraria para su validez**. Según el supuesto que se asuma respecto del destino legal de las tierras, el Comodato Jacquet adolece de las siguientes deficiencias legales:

Tabla XVIII: Deficiencias legales relacionadas con el Lote 10A-Behla Tulum

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
1. <i>El Lote 10A-Behla Tulum era una parcela del Ejido formalmente delimitada, y el titular de los derechos parcelarios sobre la misma era el señor José Mauricio Román Lazo.</i>	<p>En términos de los artículos 45 y 79 de la Ley Agraria, el ejidatario puede conceder el uso o usufructo de su parcela mediante cualquier acto jurídico no prohibido por la Ley, por una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a 30 años, prorrogables.</p> <p>En términos del artículo 2497, 2500, 2501 y 2511 del CCF, aplicables supletoriamente en términos del artículo 2 de la Ley Agraria, (i) el comodato es un contrato por el cual una persona que se denomina comodante, se obliga a conceder gratuitamente a otra, denominada comodataria, el uso de una cosa no fungible, y la comodataria contrae la obligación de restituirla individualmente, (ii) el comodatario no puede conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato, sin permiso del comodante, (iii) el comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y acciones de la cosa prestada, y (iv) el comodato por plazo indeterminado, el comodante puede exigir la devolución de la cosa cuando le pareciere.</p>	<p>El Comodato Jacquet no genero derechos parcelarios o ejidales en favor del señor Jacquet, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - no se acredita que José Mauricio Román Lazo, comodante, fuera ejidatario y titular de derechos parcelarios sobre el Lote 10A-Behla. Llama la atención que dice haber adquirido sus derechos apenas 8 días antes de firmar el Comodato Jacques; - su objeto no es transferir los derechos parcelarios sobre el Lote 10A-Behla Tulum⁹⁰, sino otorgar el uso gratuito de la misma al señor Jacquet; - las construcciones realizadas sobre el Lote 10A-Behla Tulum se consideran adheridas y pasan a formar parte de la tierra, por accesión. En el mejor de los casos, el señor Jacquet sólo tenía derecho a utilizarlas; - el señor Jacquet no tenía derecho a adquirir los frutos que generara el Lote 10A-Behla Tulum; y - se omitió especificar el proyecto productivo que se desarrollaría en la parcela⁹¹.

⁹⁰ El comodato es un contrato por el cual se otorga el uso temporal de un bien no fungible a una persona, esto es un bien que no se consume con usarlo conforme a su destino, al fin del contrato. § Artículos 2,497 a 2,515 del Código Civil Federal. PGPG-0007.

⁹¹ § Jurisprudencia 102/2009 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CONVENIO DE USUFRUCTO DE TIERRAS EJIDALES. PARA ORDENAR SU CUMPLIMIENTO FORZOSO Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, DEBE ANALIZARSE PREVIAMENTE LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN INTENTADA EN EL JUICIO AGRARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE LA DEMANDADA COMPAREZCA O NO A JUICIO.” [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo XXX, Agosto de 2009, Pág. 153; IUS 166699, Anexo PGPG-0023.4.

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
		<p>Al no haber sido inscrito en el RAN, el Comodato Jacquet no surtió efectos en perjuicio de tercero alguno.</p> <p>Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) el contrato es gratuito sin que exista alguna justificación para ello, por lo que parece que se aprovechó la extrema necesidad, inexperiencia o suma ignorancia del ejidatario, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley⁹².</p>
<p>2. <i>El Lote 10A-Behla Tulum era parte de las tierras de uso común del Ejido, respecto de la cual la Asamblea había válidamente reconocido existía un parcelamiento económico o de hecho, y que la posesión y derechos sobre la misma correspondían al señor José Mauricio Román Lazo.</i></p>	<p>En términos de los artículos 23, fracción V, y 45 de la Ley Agraria, el uso o disfrute de tierras de uso común sólo se puede conceder a terceros, por (i) el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y (ii) temporalmente, por una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.</p>	<p><i>El Comodato Jacquet no cumple uno sólo de los requisitos establecidos para la validez del otorgamiento del uso y goce de derechos sobre tierras de uso común en favor de terceros</i>, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - no fue firmado por el Comisariado Ejidal; - no fue aprobado por la Asamblea; - señala que el uso del Lote 10A-Behla Tulum es “por tiempo indeterminado”, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley; y - se omitió especificar el proyecto productivo que se desarrollaría en las tierras de uso común correspondientes⁹³. <p>Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) el contrato es gratuito sin que exista alguna justificación para ello, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley⁹⁴.</p>

Fuente: elaboración propia

⁹² Ver nota al pie 38.

⁹³ § Nota al pie anterior.

⁹⁴ Ver nota al pie 38.

72. *Conclusión.* Por todo lo anterior, *en mi opinión el Comodato Jacquet A es ilícito al contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria*, por lo que considero que no es un documento válido ni suficiente para demostrar que el señor Jacquet haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 10A-Behla Tulum.

F. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por la señora Abreu en relación con el Lote 8-Uno Astrolodge

73. *Documentos exhibidos por los Demandantes.* Para sustentar los bienes y derechos que reclama la señora Abreu sobre el Lote 8-Uno Astrolodge, la señora Abreu exhibió el siguiente documento:

Tabla XIX: Documentos exhibidos por la señora Abreu sobre el Lote 8-Uno Astrolodge

Bienes y Derechos	Documentos anexos a la NOA2
Lote 8 - Uno Astrolodge y sus construcciones	<p>1. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato privado de cesión de derechos de propiedad y posesión”⁹⁵, constante de cuatro páginas, las primeras tres con un sello y rubrica en su esquina superior derecha que se atribuyen al licenciado Fernando Ayora Sarlat, notario público suplente de la notaría 21 de Quintana Roo.</p> <p>La página tres señala como fecha de firma el 22 de octubre del 2003 y contiene dos firmas que se atribuyen a la señora Abreu y al señor Cástulo Jiménez Figueroa. La última contiene una certificación hecha el 22 de octubre del 2003 por el licenciado Fernando Ayora Sarlat, notario público suplente de la notaría pública 22 de Quintana Roo, en la que certificó e hizo constar que las firmas atribuidas a la señora Abreu y el señor Cástulo Jiménez Figueroa en la Cesión Abreu, corresponden a estas personas.</p> <p>2. Una hoja que contiene planos de varios predios dibujados a mano, marcando el Lote 8-Uno Astrolodge como un predio con 25 metros de frente y 100 metros de fondo, superficie de 2,500 metros cuadrados, que colinda: (a) al norte, con predio de Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez, (b) al sur con Hotel Esmeralda K (el contrato dice que es predio del señor Jiménez), (c) al este, con Zona Federal, y (d) al oeste no señala su colindancia. La hoja está firmada de conformidad por la señora Abreu y el señor Cástulo Jiménez Figueroa, sellada y rubricada por el licenciado Fernando Ayora Sarlat, notario público 22 de Quintana Roo.</p> <p>Llama la atención que el plano señala que las tierras del ejido están al oeste del Lote 8-Uno Astrolodge, después de un predio que se marca como de 7.35-54-05 hectáreas (que en realidad parece son 7-35-54 hectáreas).</p>

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2

74. *Derechos de la señora Abreu sobre el Lote 8-Uno Astrolodge.* En mi opinión, las pruebas presentadas por los Demandantes no son suficientes para acreditar que la señora Abreu es titular

⁹⁵ § NOA#2, Anexos C-0020.

de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 8-Uno Astrolodge, por las deficiencias documentales y legales que se describen a continuación:

a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión Abreu 8

Tabla XX: Deficiencias documentales de la Cesión Abreu 8

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Relacionadas con la identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
<p>1. <i>Propiedad del Ejido.</i> El Lote 8-Uno Astrolodge es un lote ejidal ubicado en la localidad de José María Pino Suárez.</p>	<p>No se exhibió copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la carpeta básica del Ejido; ni - las actas de ADDAT del Ejido celebradas de 1992 a la fecha de firma del contrato, incluyendo los planos anexos a las mismas. <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar la ubicación de las tierras dotadas al ejido y que dentro de las mismas se incluyó el predio objeto del contrato.</i> El plano anexo al contrato parece confirmar que el Lote 8-Uno Astrolodge no está dentro de las tierras propiedad del Ejido, pues éstas aparecen al oeste del mismo.</p>
<p>2. <i>Derechos del señor Cástulo Jiménez Figueroa.</i> Que el señor Cástulo Jiménez Figueroa es legítimo poseionario del Lote 8-Uno Astrolodge y lo adquirió mediante orden de ocupación autorizada en Asamblea General Extraordinaria de Ejidatarios de 28 de abril de 1994.</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido; - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994, con datos de inscripción ante el RAN, que permita verificar su existencia, validez y alcances legales; - la orden de ocupación que se dice fue expedida al señor Cástulo Jiménez Figueroa, para verificar su existencia, validez y alcance legal; - un plano del Lote 8-Uno Astrolodge, que permita ubicarlo con precisión, pues la descripción contenida en el contrato no permite hacerlo. No obstante, si señala que, al igual que el Lote 8A-Uno Astrolodge, está en el kilómetro 8 de la carretera; y - algún otro documento o declaración testimonial que permita corroborar que el señor Cástulo Jiménez Figueroa tenía la posesión de dicho predio en la fecha de celebración del contrato. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el señor Cástulo Jiménez Figueroa tenía o no algún derecho sobre el predio identificado como Lote 8-Uno Astrolodge, ni la ubicación de dicho predio</i>⁹⁶.</p>

⁹⁶ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGP-0007.

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
<p>3. <i>Propiedad del Lote 8-Uno Astrolodge.</i> Que el señor Cástulo Jiménez Figueroa cedió a la señora Abreu los “derechos de propiedad” del Lote 8 - Uno Astrolodge.</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el acta de Asamblea del Ejido en la que se autorizó al señor Cástulo Jiménez Figueroa la adopción del dominio pleno sobre el Lote 8-Uno Astrolodge, con datos de inscripción ante el RAN, que permita verificar su existencia, validez y alcances legales; y - el título de propiedad sobre el Lote 8-Uno Astrolodge expedido por el RAN, para verificar su existencia, validez y alcance legal. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el señor Cástulo Jiménez Figueroa estaba en posibilidad de transmitir la propiedad del Lote 8-Uno Astrolodge</i>, pues nadie puede vender lo que no es suyo.</p>
<p>4. <i>Posesionario único.</i> El señor Cástulo Jiménez Figueroa entrega a la señora Abreu la documentación que la acredita como única poseionaria del Lote 8-Uno Astrolodge.</p>	<p>No se exhibió copia de dicha documentación, por lo que <i>no es posible confirmar que el señor Cástulo Jiménez Figueroa era el único poseionario de dicho predio.</i></p>
<p>5. <i>Pago del precio.</i> El señor Cástulo Jiménez Figueroa declaró haber recibido por la cesión del Lote 8A-Uno Astrolodge el precio convenido, la cual se dice le fue pagada con anterioridad a la fecha de firma de la Cesión Abreu 8.</p>	<p>No se exhibió:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avalúo de una institución de crédito que evidencie el valor comercial de la parcela a la firma del contrato y que el precio pagado fue justo; ni - documento alguno para demostrar el precio pactado y que dicha cantidad fue entregada. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que en la firma del contrato no se haya abusado de la extrema necesidad, inexperiencia o miseria del ejidatario, que el precio pactado haya sido justo y efectivamente entregado.</i></p>

Fuente: elaboración propia

75. Considerando lo anterior, ***en mi opinión los Documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes y no sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos.*** Específicamente, ***considero que NO son suficientes para acreditar que las tierras objeto del mismo: (a) efectivamente son las mencionadas en el plano exhibido por los Demandantes y se encuentran en el lugar donde la señora Abreu señala haber construido el Hotel Uno Astrolodge, pues el plano está hecho a mano y no contiene cuadro de construcción ni coordenadas georreferenciadas que permita ubicarlo con precisión, (b) eran propiedad del Ejido (i.e. que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas) ni su destino legal (i.e. si estaban delimitadas como tierras de uso común, parceladas o de asentamientos humanos), pues no se exhibió la Carpeta Básica del Ejido ni las actas de ADDAT que el Ejido ha celebrado. El plano parece reconocer que las tierras del ejido están al oeste del Lote 8-Uno Astrolodge, (c) fueron asignadas por la Asamblea del Ejido o adquiridas válidamente por el señor Cástulo Jiménez Figueroa, de tal forma que éste pudiera ceder tales derechos a la señora Abreu, pues no se exhibió acta de Asamblea o documento alguno que así lo acredite, y (d) eran propiedad del señor Cástulo Jiménez Figueroa, pues no se exhibió***

copia del acta de Asamblea en la que se le haya autorizado para adoptar el dominio pleno sobre el Lote 8-Uno Astrolodge, ni el título de propiedad expedido en su favor por el RAN o adquirido de alguna otra forma, debidamente inscrito en el RPP, siendo que en Quintana Roo la inscripción de los actos traslativos de dominio de propiedades privadas en el RPP es constitutiva de derechos.

b. Deficiencias legales para acreditar que la señora Abreu adquirió derechos ejidales mediante la Cesión Abreu 8

76. Sin perjuicio de lo anterior, aun asumiendo que (i) el Lote 8-Uno Astrolodge se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, y (iii) el señor Cástulo Jiménez Figueroa tenía derechos sobre el mismo, de cualquier forma *en mi opinión el mismo es insuficiente para acreditar que la señora Abreu adquirió derechos parcelarios, ejidales o la propiedad del Lote 8-Uno Astrolodge*, pues *no cumple uno sólo de los requisitos que establece la Ley Agraria para su validez*. Según el supuesto que se asuma respecto del destino legal de las tierras, la Cesión Abreu 8 adolece de las siguientes deficiencias legales:

Tabla XXI: Deficiencias legales relacionadas con el Lote 8-Uno Astrolodge

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
<p>1. El Lote 8 - Uno Astrolodge era una parcela del Ejido formalmente delimitada, sobre la que se autorizó y adoptó el dominio pleno y su propietario era el señor Cástulo Jimenez Rodríguez.</p>	<p>En términos de los artículos 81, 82, 83, 84, 86 y 87 de la Ley Agraria, la propiedad de las parcelas (i) solo puede transmitirse una vez que la Asamblea las delimita formalmente, asigna los derechos parcelarios sobre la misma y autoriza a su titular adoptar el dominio pleno sobre la parcela y el ejidatario titular adopta el dominio pleno, obteniendo un título de propiedad sobre su parcela, expedido por el RAN, y (ii) para la validez de la primera enajenación (o cesión) de la propiedad de la parcela se requiere:</p> <p>(a) que la venta se realice ante Notario Público, mediante escritura pública y se inscriba en el RPP para surtir efectos;</p> <p>(b) respetar el derecho del tanto de los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, vecindados y el Ejido;</p> <p>(c) respetar el derecho de preferencia de la Federación, Estado y Municipio, si la parcela se ubica en un área reservada para el</p>	<p>La Cesión Abreu 8 señala que el señor Cástulo Jiménez Figueroa “cede y traspa de una manera definitiva e irrevocable” los derechos de propiedad respecto el predio objeto del contrato.</p> <p>Sin embargo, <i>no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la primera enajenación de parcelas sobre las que se adoptó el dominio pleno</i>, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - las partes no acreditan que el Ejido haya delimitado formalmente como parcela y asignado los derechos parcelarios sobre la misma al señor Cástulo Jiménez Rodríguez, mucho menos que haya autorizado al mismo adoptar el dominio pleno sobre el Lote 8-Uno Astrolodge, ni que el señor Jiménez haya adoptado el dominio pleno y obtenido el título de propiedad correspondiente, expedido por el RAN; - no se identifica con precisión la ubicación del Lote 8-Uno Astrolodge; - del contenido de la Cesión Abreu 8 y demás documentos exhibidos no se desprende que se hayan respetado los derechos del tanto ni de preferencia; - no señala el precio pactado y pagado, por lo que no es posible verificar si fue

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
	<p>crecimiento de un centro de población; y</p> <p>(d) que el precio que se pague por su venta sea cuando menos, el precio de referencia establecido por una institución de crédito.</p>	<p>de al menos el valor de referencia según avalúo de una institución de crédito; y</p> <ul style="list-style-type: none"> - el contrato no se celebró en escritura pública otorgada ante notario, ni se inscribió en el RPP QR, por lo que la Cesión Abreu 8 no surtió efecto alguno, pues en el Estado de Quintana Roo la inscripción de actos traslativos sobre inmuebles propiedad privada en dicho registro es constitutiva de derechos.
<p>2. <i>El Lote 8 - Uno Astrolodge era una parcela del Ejido formalmente delimitada, y el titular de los derechos parcelarios sobre la misma era el señor Cástulo Jiménez Rodríguez.</i></p>	<p>En términos del artículo 80 de la Ley Agraria, vigente en la fecha del contrato, los derechos parcelarios (i) sólo podían enajenarse (o cederse) a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población (o ejido), y (ii) para la validez de la enajenación (o cesión) de derechos parcelarios se requería:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, (b) respetar el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante (o cedente), y (c) dar aviso por escrito RAN. <p>Además, señala que realizada la enajenación, el RAN la inscribirá y expedirá el nuevo certificado parcelario en favor del cesionario, cancelando el anterior.</p>	<p>La Cesión Abreu 8 no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la cesión de derechos parcelarios, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la señora Abreu no era ni puede ser ejidataria o avecindada del Ejido, por lo que carece de la capacidad o legitimación necesarias para adquirir derechos parcelarios⁹⁷; - no se identifica con precisión la ubicación del Lote 8-Uno Astrolodge; - la Cesión Abreu 8 no se celebró ante dos testigos; y - de su contenido y demás documentos exhibidos no se desprende que se haya respetado el derecho del tanto ni que se haya dado aviso por escrito al RAN. <p>Al no haber sido inscrito en el RAN, la Cesión Abreu 8 no surtió efectos en perjuicio de tercero⁹⁸.</p> <p>Finalmente, por tratarse de la enajenación de un ejidatario a un tercero ajeno al Ejido,</p>

⁹⁷ § Jurisprudencia 79/2016 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS. EL CONTRATO RESPECTIVO SE ENCUENTRA AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA CUANDO EL ADQUIRENTE CARECE DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO O AVECINDADO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL.” [J]; 10a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Libro 32, Julio de 2016 Tomo I, Pág. 515; IUS 2012114, Anexo PGPG-0023.6.

⁹⁸ § Jurisprudencia 8/2000 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XI, Febrero de 2000, Pág. 111; IUS 192469, Anexo PGPG-0023.7.

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
		la misma es nula al afectar el derecho de propiedad del Ejido ⁹⁹ .
<p>3. <i>El Lote 8 - Uno Astro lodge era parte de las tierras de uso común del Ejido, respecto de la cual la Asamblea había válidamente reconocido que existía un parcelamiento económico o de hecho, y que la posesión y derechos sobre la misma correspondían al señor Cástulo Jiménez Figueroa.</i></p>	<p>En términos de los artículos 23, fracción V, y 45 de la Ley Agraria, el uso o disfrute de tierras de uso común sólo se puede conceder a terceros, por (i) el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y (ii) temporalmente, por una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.</p>	<p>La Cesión Abreu 8 no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez del otorgamiento del uso y goce de derechos sobre tierras de uso común en favor de terceros, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - no fue firmado por el Comisariado Ejidal; - no fue aprobado por la Asamblea; - no se identifica con precisión la ubicación del Lote 8-Uno Astro lodge; y - señala que la cesión de derechos es “de manera real, definitiva e irrevocable”, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley. <p>Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) no señala el precio pagado, por lo que no es posible verificar si el mismo fue justo, sin que se haya aprovechado la extrema necesidad, inexperiencia o suma ignorancia del ejidatario, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley¹⁰⁰.</p>

Fuente: elaboración propia

77. **Conclusión.** Por todo lo anterior, *en mi opinión la Cesión Abreu 8 es ilícita por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria*, por lo que considero que no es un

⁹⁹ § Jurisprudencia 56/2008 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “PARCELAS Y AGUAS EJIDALES. LA CESIÓN DE DERECHOS, COMPRAVENTA O CUALQUIER ACTO DE ENAJENACIÓN QUE SOBRE ELLAS REALICE UN EJIDATARIO A UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, AFECTA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL EJIDO, QUE ES DE NATURALEZA COLECTIVA.” [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo XXVII, Abril de 2008, Pág. 594; IUS 169839, Anexo PGPG-0023.5. y jurisprudencia 5/2004 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “COMISARIADO EJIDAL. ESTÁ LEGITIMADO PARA DEMANDAR, EN REPRESENTACIÓN DEL EJIDO, LA NULIDAD DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO, CELEBRADO ENTRE UN EJIDATARIO Y UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, RESPECTO DE PARCELAS EJIDALES DE LAS QUE EL ENAJENANTE TODAVÍA NO ADQUIERE EL DOMINIO PLENO.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XIX, Febrero de 2004, Pág. 130; IUS 182233, Anexo PGPG-0023.8.

¹⁰⁰ Ver nota al pie 38.

documento válido ni suficiente para demostrar que la señora Abreu haya adquirido derechos parcelarios, ejidales o la propiedad sobre el Lote 8-Uno Astrolodge.

G. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por la señora Abreu sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge

78. *Documentos exhibidos por los Demandantes.* Para sustentar los bienes y derechos que reclama la señora Abreu sobre el Lote 8A- Uno Astrolodge y sus construcciones, al señora Abreu exhibió el siguiente documento:

Tabla XXII: Documento exhibido por la señora Abreu sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge

Bienes y Derechos	Documento anexo a la NOA #2
Lote 8A-Uno Astrolodge y construcciones	<p>1. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato privado de cesión de derechos de propiedad y posesión”¹⁰¹, constante de cuatro páginas. La página cuatro señala como fecha de firma el 28 de noviembre del 2003 y contiene dos firmas, que se atribuyen a la señora Abreu y al señor Silva, quien se ostentó como apoderado de Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez. Esa misma página del documento contiene una certificación hecha el 28 de noviembre del 2003 por el licenciado Fernando Ayora Sarlat, notario público suplente 21, con residencia en Ciudad del Carmen, Quintana Roo, en la que hizo constar que las firmas atribuidas a la señora Abreu y al señor Silva, efectivamente corresponden a estas personas.</p> <p>La página 5 del documento contiene el mismo plano que se agregó al contrato del Lote 8-Uno Astrolodge, y del mismo se desprende que el Lote8A-Uno Astrolodge colinda al sur con el Lote 8-Uno Astrolodge.</p> <p>No contiene datos de inscripción ante el RAN.</p>

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2

79. *Derechos de la señora Abreu sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge.* En mi opinión, las pruebas presentadas por los Demandantes no son suficientes para acreditar que la señora Abreu es propietaria y titular de derechos posesorios sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge, por las deficiencias documentales y legales que se describen a continuación:

----- continúa en la siguiente página -----

¹⁰¹ § NOA#2, Anexos C-0021.

a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión Abreu 8A

Tabla XXIII: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote 8A-Uno Astrolodge

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Relacionadas con la manifestación de la voluntad de las partes	
<p>1. <i>Facultades del representante de la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez.</i> El representante de la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez cuenta con facultades suficientes y necesarias para firmar el contrato.</p>	<p>El contrato menciona que las facultades del representante de la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez constan en la escritura pública 6,245 de 12 de agosto del 2003, otorgada por el licenciado J. Antonio Jaime Reynoso, notario público 43 de Jalisco. En la NOA #2 no se exhibió copia certificada de la escritura con tales facultades.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar que Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez haya celebrado el contrato.</i></p>
Relacionadas con la identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
<p>2. <i>Propiedad del Ejido.</i> El Lote 8A-Uno Astrolodge es un lote ejidal ubicado en la localidad de José María Pino Suárez.</p>	<p>No se exhibió copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Carpeta Básica del Ejido; ni - las actas de ADDAT del Ejido celebradas de 1992 a la fecha de firma del contrato, incluyendo los planos anexos a las mismas. <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar la ubicación de las tierras dotadas al ejido y que dentro de las mismas se incluyó el predio objeto del contrato.</i></p>
<p>3. <i>Derechos de la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez.</i> Que la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez es legítima poseionaria del Lote 8A-Uno Astrolodge y lo adquirió mediante orden de ocupación autorizada en Asamblea General Extraordinaria de Ejidatarios de 28 de abril de 1994.</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido; - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994, con datos de inscripción ante el RAN, que permita verificar su existencia, validez y alcances legales; - la orden de ocupación que se dice fue expedida a la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez, para verificar su existencia, validez y alcance legal; - un plano del Lote 8A-Uno Astrolodge, que permita ubicarlo con precisión, pues la descripción contenida en el contrato no permite hacerlo. No obstante, si señala que, al igual que el Lote 8-Uno Astrolodge, está en el kilómetro 8 de la carretera; y - algún otro documento o declaración testimonial que permita corroborar que la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez tenía la posesión de dicho predio en la fecha de celebración del contrato. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez tenía o no algún derecho sobre</i></p>

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
	<i>el predio identificado como Lote 8A-Uno Astrolodge, ni la ubicación de dicho predio</i> ¹⁰² .
<p>4. <i>Propiedad del Lote 8A - Uno Astrolodge.</i> Que la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez cedió a la señora Abreu los “derechos de propiedad” del Lote 8A - Uno Astrolodge.</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el acta de Asamblea del Ejido en la que se autorizó a la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez la adopción del dominio pleno sobre el Lote 8A - Uno Astrolodge, con datos de inscripción ante el RAN, que permita verificar su existencia, validez y alcances legales; y - el título de propiedad sobre el Lote 8A - Uno Astrolodge expedido por el RAN, para verificar su existencia, validez y alcance legal. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez estaba en posibilidad de transmitir la propiedad del Lote 8-Uno Astrolodge.</i></p>
<p>5. <i>Posesionario único.</i> La señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez entrega a la señora Abreu la documentación que la acredita como única poseedora del Lote 8A-Uno Astrolodge.</p>	<p>No se exhibió copia de dicha documentación, por lo que no es posible confirmar que la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez era la única poseedora de dicho predio. Parece que el predio es el mismo que el Lote 8-Uno Astrolodge.</p>
<p>6. <i>Pago del precio.</i> La señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez declara haber recibido por la cesión del Lote 8A-Uno Astrolodge la cantidad del precio convenido, la cual se dice fue pagada a la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez con anterioridad a la fecha del contrato.</p>	<p>No se exhibió:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avalúo de una institución de crédito que evidencie el valor comercial de la parcela a la firma del contrato y que el precio pactado fue justo; ni - documento alguno que acredite el precio pactado ni que el mismo fue pagado. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que en la firma del contrato no se haya abusado de la extrema necesidad, inexperiencia o miseria del ejidatario, ni que el precio pactado haya sido justo y efectivamente entregado.</i></p>

Fuente: elaboración propia

80. *Alcances legales de los documentos.* Considerando lo anterior, *en mi opinión los Documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes y no sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos.* Específicamente, *considero que NO son suficientes para acreditar que las tierras objeto del mismo* (a) *efectivamente son las mencionadas en el plano exhibido* por los Demandantes y *se encuentran en el lugar donde* la señora Abreu señala haber construido el Hotel Uno Astrolodge, pues el plano está hecho a mano y no contiene cuadro de construcción ni coordenadas georreferenciadas que permita ubicarlo con precisión, (b) *eran propiedad del Ejido* (i.e. que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas) *ni su destino legal* (i.e. si estaban delimitadas como tierras de uso común, parceladas o de asentamientos humanos), pues no se exhibió la Carpeta Básica del Ejido ni las actas

¹⁰² La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

de ADDAT que el Ejido ha celebrado, (c) **que la Asamblea del Ejido asignó o reconoció algún derecho sobre las mismas en favor de la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez**, que ésta pudiera ceder a la señora Abreu, pues no se exhibió acta de Asamblea o documento alguno que así lo acredite, y (d) **eran propiedad de la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez**, pues no exhibió copia del acta de Asamblea en la que se le autorizó adoptar el dominio pleno sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge, ni el título de propiedad del mismo expedido por el RAN.

b. Deficiencias legales para acreditar que la señora Abreu adquirió derechos ejidales mediante la Cesión Abreu 8A

81. *Deficiencias legales.* Sin perjuicio de lo anterior, aun asumiendo que (i) el Lote 8A-Uno Astrolodge se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, y (ii) la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez tenía derechos sobre el mismo, de cualquier forma **en mi opinión el mismo es insuficiente para acreditar que la señora Abreu adquirió derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge**, pues **no cumple uno sólo de los requisitos que establece la Ley Agraria para su validez**. Según el supuesto que se asuma respecto del destino legal de las tierras, la Cesión Abreu 8A adolece de las siguientes deficiencias legales:

Tabla XXIV: Deficiencias legales relacionadas con el Lote 8A-Uno Astrolodge

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
1. <i>El Lote 8A - Uno Astrolodge era una parcela del Ejido formalmente delimitada, sobre la que se adoptó el dominio pleno y su propietario era la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez.</i>	<p>En términos de los artículos 81, 82, 83, 84, 86 y 87 de la Ley Agraria, la propiedad de las parcelas (i) solo puede transmitirse una vez que la Asamblea haya autorizado la adopción del dominio pleno sobre las mismas y el ejidatario titular de sus derechos parcelarios obtenga el título de propiedad de la misma, expedido por el RAN, y (ii) para la validez de la primera enajenación (o cesión) de la propiedad de la parcela se requiere:</p> <p>(a) que la venta se realice ante Notario Público, mediante escritura pública y se inscriba en el RPP QR,</p> <p>(b) respetar el derecho del tanto de los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, avecindados y el Ejido,</p> <p>(c) respetar el derecho del tanto del Municipio y la Entidad Federativa en que se ubica la parcela, si esta</p>	<p>La Cesión Abreu 8A señala que la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez “cede y traspasa de una manera definitiva e irrevocable” los derechos de propiedad respecto el predio objeto del contrato.</p> <p>Sin embargo, no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la primera enajenación de parcelas sobre las que se adoptó el dominio pleno, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - las partes no acreditan que el Ejido haya autorizado la adopción del dominio pleno sobre el Lote Abreu 8A-Uno Astrolodge, ni que la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez haya obtenido el título de propiedad correspondiente, expedido por el RAN; - del contenido de la Cesión Abreu 8 - A y demás documentos exhibidos no se desprende que se haya respetado el derecho; - no se señaló el precio pactado por la compraventa, que permita corroborar que fue mayor al valor de avalúo según una institución de crédito;

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
	<p>se ubica en un área de crecimiento de un centro de población, y</p> <p>(d) que el precio que se pague por su venta sea cuando menos, el precio de referencia establecido por una institución de crédito.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - no se identificó con precisión la ubicación del Lote 8A-Uno Astrolodge; y - el contrato no se celebró en escritura pública otorgada ante notario, ni se inscribió en el RPP QR, por lo que la Cesión Abreu 8A no surtió efecto alguno, pues en el Estado de Quintana Roo la inscripción de actos traslativos sobre inmuebles propiedad privada en dicho registro es constitutiva de derechos.
<p>2. <i>El Lote 8A-Uno Astrolodge era una parcela del Ejido formalmente delimitada, y el titular de los derechos parcelarios sobre la misma era la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez.</i></p>	<p>En términos del artículo 80 de la Ley Agraria, vigente en la fecha del contrato, los derechos parcelarios (i) sólo podían enajenarse (o cederse) a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población (o ejido), y (ii) para la validez de la enajenación (o cesión) de derechos parcelarios se requería:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, (b) respetar el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante (o cedente), y (c) dar aviso por escrito RAN. <p>Además, señala que realizada la enajenación, el RAN la inscribirá y expedirá el nuevo certificado parcelario en favor del cesionario, cancelando el anterior.</p>	<p>La Cesión Abreu 8A no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la cesión de derechos parcelarios, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la señora Abreu no era ejidataria o avecindada del Ejido, por lo que carece de la capacidad o legitimación necesarias para adquirir derechos parcelarios¹⁰³; - la Cesión Abreu 8A no se celebró ante dos testigos; - de su contenido y demás documentos exhibidos no se desprende que se haya respetado el derecho del tanto ni que se haya dado aviso por escrito al RAN; y - no se identificó con precisión la ubicación del Lote 8A-Uno Astrolodge. <p>Al no haber sido inscrito en el RAN, la Cesión Abreu 8A no surtió efectos en perjuicio de tercero¹⁰⁴.</p> <p>Finalmente, por tratarse de la enajenación de un ejidatario a un tercero ajeno al Ejido,</p>

¹⁰³ § Jurisprudencia 79/2016 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS. EL CONTRATO RESPECTIVO SE ENCUENTRA AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA CUANDO EL ADQUIRENTE CARECE DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO O AVECINDADO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL.” [J]; 10a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Libro 32, Julio de 2016 Tomo I, Pág. 515; IUS 2012114, Anexo PGPG-0023.6.

¹⁰⁴ § Jurisprudencia 8/2000 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XI, Febrero de 2000, Pág. 111; IUS 192469, Anexo PGPG-0023.7.

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
		la misma es nula al afectar el derecho de propiedad del Ejido ¹⁰⁵ .
<p>3. El Lote 8A-Uno Astrolodge era parte de las tierras de uso común del Ejido, respecto de la cual la Asamblea había válidamente reconocido existía un parcelamiento económico o de hecho, y que la posesión y derechos sobre la misma correspondían a Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez.</p>	<p>En términos de los artículos 23, fracción V, y 45 de la Ley Agraria, el uso o disfrute de tierras de uso común sólo se puede conceder a terceros, por (i) el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y (ii) temporalmente, por una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.</p>	<p>La Cesión Abreu 8A no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez del otorgamiento del uso y goce de derechos sobre tierras de uso común en favor de terceros, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - no fue firmado por el Comisariado Ejidal; - no fue aprobado por la Asamblea; - señala que la cesión de derechos es de “manera definitiva e irrevocable”, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley; y - no se identificó con precisión la ubicación del Lote 8A-Uno Astrolodge. <p>Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) no se señala el precio que permita corroborar que fue justo y no se aprovechó la extrema necesidad, inexperiencia o suma ignorancia del ejidatario, y (iv) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley¹⁰⁶.</p>

Fuente: elaboración propia

82. **Conclusión.** Por lo anterior, *en mi opinión la Cesión Abreu 8A es ilícita por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria*, por lo que considero que no es un

¹⁰⁵ § Jurisprudencia 56/2008 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “PARCELAS Y AGUAS EJIDALES. LA CESIÓN DE DERECHOS, COMPRAVENTA O CUALQUIER ACTO DE ENAJENACIÓN QUE SOBRE ELLAS REALICE UN EJIDATARIO A UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, AFECTA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL EJIDO, QUE ES DE NATURALEZA COLECTIVA.” [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo XXVII, Abril de 2008, Pág. 594; IUS 169839, Anexo PGPG-0023.5. y jurisprudencia 5/2004 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “COMISARIADO EJIDAL. ESTÁ LEGITIMADO PARA DEMANDAR, EN REPRESENTACIÓN DEL EJIDO, LA NULIDAD DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO, CELEBRADO ENTRE UN EJIDATARIO Y UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, RESPECTO DE PARCELAS EJIDALES DE LAS QUE EL ENAJENANTE TODAVÍA NO ADQUIERE EL DOMINIO PLENO.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XIX, Febrero de 2004, Pág. 130; IUS 182233, Anexo PGPG-0023.8.

¹⁰⁶ Ver nota al pie 38.

documento válido ni suficiente para demostrar que la señora Abreu haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge.

c. Derechos de OMDC y el señor Silva en relación con el Lote 8-Uno Astrolodge y el Lote 8A-Uno Astrolodge

83. *Conclusión.* En mi opinión, los Demandantes *no aportaron algún documento con el que indiciariamente pudieran acreditar que OMDC y el señor Silva adquirieron o son titulares de derechos parcelarios o ejidales sobre los Lotes 8-Uno Astrolodge y 8A-Uno Astrolodge.* Si bien es cierto que la señora Abreu y el señor Silva son accionistas de OMDC¹⁰⁷, no debe pasar desapercibido que la Cesión Abreu 8 y la Cesión Abreu 8A fueron actos celebrados por la señora Abreu en derecho propio, por lo que, considerando que la personalidad de la señora Abreu es distinta a la de OMDC y en consecuencia a la del señor Silva, estos no implican derecho alguno en favor de OMDC o el señor Silva¹⁰⁸.

H. Derechos posesorios supuestamente adquiridos por la señora Galán y el señor Alexander sobre la Fracción del Lote 10-Parayso

84. *Documentos exhibidos por los Demandantes.* Para sustentar los bienes y derechos que reclaman la señora Galán y el señor Alexander sobre la Fracción del Lote 10-Parayso y sus construcciones, la señora Galán y el señor Alexander exhibieron los siguientes documentos:

Tabla XXV: Documentos exhibidos por la señora Galán y el señor Alexander sobre la Fracción del Lote 10-Parayso

Bienes y Derechos	Documentos anexos a la NOA2
Fracción del Lote 10-Parayso y construcciones	<p>1. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato privado de cesión de derechos”¹⁰⁹, constante de tres páginas, la primera con tres firmas en su margen derecho. La última hoja señala como fecha de firma los “veintiocho días del mes de abril de año dos mil cuatro” y contiene tres firmas ilegibles, que se atribuyen a Rogelio Novelo Balam, Gpe. Margarita Méndez Robledo y la señora Galán.</p> <p>Las páginas uno y tres del contrato contienen un sello y rúbrica en su margen superior derecho que corresponde al licenciado Fernando Ayora Sarlat, notario público suplente 21, con residencia en Ciudad del Carmen, Quintana Roo (el licenciado “Ayora”).</p> <p>Hay una página adicional que contiene una certificación de 28 de abril del 2004 hecha por el licenciado Ayora en la que hizo constar que las firmas del contrato efectivamente fueron plasmadas por los señores Novelo Balam, Gpe. Margarita Méndez Robledo y la señora Galán, por lo que levantó el acta 7,188, Volumen XXXIII, Tomo “C” esa misma fecha.</p>

¹⁰⁷ § Acta constitutiva de OMDC. C-0006 del NOA#2.

¹⁰⁸ § Artículo 2 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. PGPG-0038.

¹⁰⁹ § NOA#2, Anexos C-0023.

Bienes y Derechos	Documentos anexos a la NOA2
	<p>Las páginas 5 a 7 contienen copia de las identificaciones de las partes con una certificación del licenciado Ayora haciendo constar que dichas copias concuerdan con las originales, y el sello y rúbrica del licenciado Ayora.</p> <p>La página 8 del documento contiene un plano topográfico de un predio denominado “Rancho Mónica”, ubicado en “Pino Suárez”, con superficie y escala ilegibles, sin firmas, con un croquis de localización, cuadro de construcción ilegible. El plano tiene el sello y rúbrica del licenciado Ayora.</p> <p>No contiene datos de inscripción ante el RAN.</p> <p>En el encabezado del documento se aprecia que fue enviado por fax el 17 de junio del 2009 a las 2:16 pm.</p> <p>2. Copia simple de un documento en inglés denominado “Form F37 (Rule 15-1(1))”¹¹⁰ que aparentemente contiene una declaración de manutención de niños testada casi en su totalidad y un contrato en inglés con fecha 10 de septiembre del 2015, con dos rúbricas en todas sus páginas atribuidas a la señora Galán y al señor Alexander, y certificaciones de las firmas realizada por un notario público con firma ilegible. Esa página también contiene un sello de “Bros Gall & Company Law Corporation” seguido de un domicilio en Canadá.</p> <p>De la lectura del contrato se desprenden obligaciones de hacer a cargo de la señora Galán y el señor Alexander durante su matrimonio. Las cláusulas correspondientes a la separación o divorcio están testadas en su totalidad.</p> <p>La página 11 del documento, señalada como Anexo B, contiene un croquis de un predio denominado “Propiedad Parayso”, ubicado en la zona hotelera de Tulum, Quintana Roo, México, específicamente en el kilómetro 8.5 de la Carretera Tulum-Boca Pila (así), con superficie total de 2,120 metros cuadrados, señalando que la señora Galán y el señor Alexander son propietarios de 1,010 metros cuadrados cada uno, con rúbricas, sin croquis de localización ni cuadro de construcción. El predio aparece dividido a la mitad en fracciones iguales.</p>

Fuente: elaboración propia con base los documentos anexos a la NOA #2

85. *Derechos de la señora Galán y el señor Alexander sobre la Fracción del Lote 10-Parayso.* En mi opinión, **las pruebas presentadas por los Demandantes no son suficientes para acreditar que la señora Galán y el señor Alexander son titulares de derechos posesorios sobre la Fracción del Lote 10-Parayso**, por las deficiencias documentales y legales que se describen a continuación:

----- continúa en la siguiente página -----

¹¹⁰ § NOA#2, Anexos C-0024.

a. Deficiencias documentales para acreditar las afirmaciones contenidas en la Cesión Galán y Acuerdo de Separación

Tabla XXVI: Deficiencias documentales relacionadas con la Fracción del Lote 10-Parayso

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
Relacionadas con las tierras y derechos que fueron objeto de la Cesión Galán	
<p>1. <i>Propiedad del Ejido.</i> La Fracción del Lote 10-Parayso es del Ejido José María Pino Suárez, Solidaridad, Quintana Roo.</p>	<p>No se exhibió copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Carpeta Básica del Ejido; ni - las actas de ADDAT del Ejido celebradas de 1992 a la fecha de firma del contrato, incluyendo los planos anexos a las mismas. <p>Por lo anterior, <i>no es posible corroborar la ubicación de las tierras dotadas al ejido y que dentro de las mismas se incluyó el predio objeto del contrato.</i></p>
<p>2. <i>Derechos del señor Novelo Balam.</i> Que el señor Novelo Balam es legítimo poseionario de la Fracción del Lote 10-Parayso y la adquirió mediante orden de ocupación expedida por el Comisariado Ejidal del Ejido José María Pino Suárez, según autorización de la Asamblea General Extraordinaria de 28 de abril de 1994.</p>	<p>No se exhibió original o copia certificada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido; - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994, con datos de inscripción ante el RAN, que permita verificar su existencia, validez y alcances legales; - la orden de ocupación que se dice fue expedida al señor Novelo Balam, para verificar su existencia, validez y alcance legal; - un plano de la Fracción del Lote 10-Parayso, que permita ubicarla con precisión, pues la descripción contenida en el contrato no permite hacerlo; y - algún otro documento o declaración testimonial que permita corroborar que el señor Novelo Balam tenía la posesión de dicho predio en la fecha de celebración del contrato. <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el señor Novelo Balam tenía o no algún derecho sobre el predio identificado como Fracción del Lote 10-Parayso, ni la ubicación de dicho predio</i>¹¹¹.</p>
<p>3. <i>Poseionario único.</i> El señor Novelo Balam entrega a la señora Galán la documentación que lo acredita como único poseionario de la Fracción del Lote 10-Parayso.</p>	<p>No se exhibió copia de dicha documentación, por lo que no es posible confirmar que el señor Novelo Balam era el único poseionario de dicho predio.</p>
<p>4. <i>Pago del precio.</i> El precio o contraprestación por la cesión de la Fracción del Lote 10-Parayso es la cantidad de \$1’000,000 Pesos (\$471 Pesos</p>	<p>No se exhibió:</p>

¹¹¹ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

Afirmación contenida en los documentos exhibidos por los Demandantes	Deficiencia documental
<p>por metro cuadrado), la cual se dice fue pagada al señor Novelo Balam con anterioridad a la fecha del contrato.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - avalúo de una institución de crédito que evidencie el valor de mercado del predio a la fecha del contrato ni que el precio pagado fue justo; ni - documento alguno que acredite que el precio señalado fue efectivamente entregado, ni el recibo de pago correspondiente con la fecha en que se entregó. <p>Aunque en este caso el precio pactado es casi 10 veces mayor que en otros exhibidos por los Demandantes y parece más razonable, no es posible confirmar que en la firma del contrato no se haya abusado de la extrema necesidad, inexperiencia o miseria del ejidatario, ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</p>
<p>Relacionadas con las tierras y derechos que fueron objeto del Acuerdo de Separación</p>	
<p>5. <i>Transmisión del 50% de la propiedad.</i> La señora Galán transmitió el 50% de la propiedad de la Fracción del Lote 10-Parayso al señor Alexander.</p>	<p>En el supuesto de que la señora Galán tuviera la propiedad sobre la Fracción del Lote 10-Parayso, no se exhibió copia de documento alguno en el que constara que la señora Galán, en cumplimiento del Acuerdo de Separación, transmitiera el 50% de la propiedad de la Fracción del Lote 10-Parayso al señor Alexander, por lo que no es posible confirmar que el señor Alexander tenga derecho alguno sobre dicho predio.</p>

Fuente: elaboración propia

86. *Alcance de los documentos.* Considerando lo anterior, **en mi opinión los Documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes y no sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos.** Específicamente, **considero que NO son suficientes para acreditar:**

(i) **que la Cesión Galán es oponible y surtió efectos frente a terceros,** pues de la misma no se desprende que haya sido inscrita en el RAN;

(ii) **que la señora Galán haya transmitido derecho alguno sobre la Fracción del Lote 10-Parayso en favor del señor Alexander;** ni

(iii) **que las tierras objeto del mismo** (a) **efectivamente son las mencionadas en el plano exhibido** por los Demandantes, pues éste no contiene firmas, (b) **se encuentran en el lugar donde** la señora Galán y el señor Alexander señalan haber construido el Hotel Parayso, pues el plano no contiene coordenadas que permitan ubicar con precisión el predio representado en el plano, (c) **eran propiedad del Ejido** (i.e. que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas) **ni su destino legal** (i.e. si estaban delimitadas como tierras de uso común, parceladas o de asentamientos humanos), pues no se exhibió la Carpeta Básica del Ejido ni las actas de ADDAT que el Ejido ha celebrado, y (d) **que la Asamblea del Ejido asignó o reconoció algún derecho sobre las mismas en favor del señor Novelo Balam,** que éste pudiera ceder a la señora Galán, pues no se exhibió acta de Asamblea o documento alguno que así lo acredite.

b. Deficiencias legales para acreditar que la señora Galán adquirió derechos posesorios mediante la Cesión Galán

87. *Deficiencias legales.* Sin perjuicio de lo anterior, aun asumiendo que (i) la Cesión Galán es oponible y surtió efectos frente a terceros, y (ii) el señor Novelo Balam tenía derechos sobre el mismo, de cualquier forma, ***en mi opinión el mismo es insuficiente para acreditar que la señora Galán adquirió derechos posesorios sobre la Fracción del Lote 10-Parayso, pues no cumple uno sólo de los requisitos que establece la Ley Agraria para su validez.*** Según el supuesto que se asuma respecto del destino legal de las tierras, la Cesión Galán adolece de las siguientes deficiencias legales:

Tabla XXVII: Deficiencias legales relacionadas con la Cesión Galán

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
1. <i>La Fracción del Lote 10-Parayso era una parcela del Ejido formalmente delimitada, cuyos derechos parcelarios eran del señor Novelo y el contrato es de cesión de derechos parcelarios.</i>	<p>En términos del artículo 80 de la Ley Agraria, vigente en la fecha del contrato, los derechos parcelarios (i) sólo podían enajenarse (o cederse) a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población (o ejido), y (ii) para la validez de la enajenación (o cesión) de derechos parcelarios se requería:</p> <p>(a) la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos,</p> <p>(b) respetar el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante (o cedente), y</p> <p>(c) dar aviso por escrito RAN.</p> <p>Además, señala que realizada la enajenación, el RAN la inscribirá y expedirá el nuevo certificado parcelario en favor del cesionario, cancelando el anterior.</p>	<p>La <i>Cesión Galán no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez de la cesión de derechos parcelarios</i>, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la señora Galán no era ejidataria o avecindada del Ejido, por lo que carece de la capacidad o legitimación necesarias para adquirir derechos parcelarios¹¹²; - la Cesión Galán no se celebró ante dos testigos; - de su contenido y demás documentos exhibidos no se desprende que se haya respetado el derecho del tanto ni que se haya dado aviso por escrito al RAN; y - no se identifica con precisión la ubicación del Lote 10-Parayso. <p>Al no haber sido inscrito en el RAN no surte efectos en perjuicio de terceros¹¹³.</p> <p>Finalmente, por tratarse de la enajenación de un ejidatario a un tercero ajeno al Ejido,</p>

¹¹² § Jurisprudencia 79/2016 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS. EL CONTRATO RESPECTIVO SE ENCUENTRA AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA CUANDO EL ADQUIRENTE CARECE DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO O AVECINDADO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL.” [J]; 10a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Libro 32, Julio de 2016 Tomo I, Pág. 515; IUS 2012114, Anexo PGPG-0023.6.

¹¹³ § Jurisprudencia 8/2000 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XI, Febrero de 2000, Pág. 111; IUS 192469, Anexo PGPG-0023.7.

Supuesto	Requisitos	Deficiencia legal
		la misma es nula al afectar el derecho de propiedad del Ejido ¹¹⁴ .
<p>2. <i>La Fracción del Lote 10-Parayso seguía delimitada como tierras de uso común del ejido, y la Asamblea había reconocido como parcela económica o de hecho, y que los derechos sobre la misma correspondían al señor Novelo Balam.</i></p>	<p>En términos de los artículos 23, fracción V, y 45 de la Ley Agraria, el uso o disfrute de tierras de uso común sólo se puede conceder a terceros, por (i) el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, y (ii) temporalmente, por una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.</p>	<p><i>La Cesión Galán no cumple uno solo de los requisitos establecidos para la validez del otorgamiento del uso y goce de derechos sobre tierras de uso común en favor de terceros</i>, pues:</p> <ul style="list-style-type: none"> - no fue firmada por el Comisariado Ejidal; - no fue aprobada por la Asamblea; - no señala alguna duración permitida por la Ley; y - no se identifica con precisión la ubicación del Lote 10-Parayso. <p>Además, no se cumplen los requisitos de legalidad señalados por la SCJN para que se pueda ordenar su cumplimiento forzoso e inscripción en el RAN pues (i) no se anexó al contrato el proyecto productivo, (ii) el precio pactado, de \$471 Pesos por metro cuadrado, desconozco si sea justo, y (ii) el contrato contiene cláusulas contrarias a la ley¹¹⁵.</p>

Fuente: elaboración propia con base en la Ley Agraria

88. *Conclusión.* Por todo lo anterior, *en mi opinión la Cesión Galán es ilícita por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria*, por lo que considero que no es un documento válido ni suficiente para demostrar que la señora Galán haya adquirido derechos sobre la Fracción del Lote 10-Parayso.

¹¹⁴ § Jurisprudencia 56/2008 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “PARCELAS Y AGUAS EJIDALES. LA CESIÓN DE DERECHOS, COMPRAVENTA O CUALQUIER ACTO DE ENAJENACIÓN QUE SOBRE ELLAS REALICE UN EJIDATARIO A UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, AFECTA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL EJIDO, QUE ES DE NATURALEZA COLECTIVA.” [J]; 9a. Época; S.C.J.N.; S.J.F.; Tomo XXVII, Abril de 2008, Pág. 594; IUS 169839, Anexo PGPG-0023.5. y jurisprudencia 5/2004 de la Segunda Sala de la SCJN de rubro “COMISARIADO EJIDAL. ESTÁ LEGITIMADO PARA DEMANDAR, EN REPRESENTACIÓN DEL EJIDO, LA NULIDAD DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO, CELEBRADO ENTRE UN EJIDATARIO Y UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, RESPECTO DE PARCELAS EJIDALES DE LAS QUE EL ENAJENANTE TODAVÍA NO ADQUIERE EL DOMINIO PLENO.” [J]; 9a Época; Segunda Sala SCJN; S.J.F.; Tomo XIX, Febrero de 2004, Pág. 130; IUS 182233, Anexo PGPG-0023.8.

¹¹⁵ Ver nota al pie 38.

c. Deficiencias legales para acreditar que el señor Alexander adquirió derechos de propiedad mediante el Acuerdo de Separación

89. *Deficiencias legales.* Sin perjuicio de lo anterior, aun asumiendo que la señora Galán tuviera la propiedad sobre la Fracción del Lote 10-Parayso, de cualquier forma, ***en mi opinión el Acuerdo de Separación es insuficiente para acreditar que el señor Alexander adquirió el 50% de los derechos de propiedad sobre la Fracción del Lote 10-Parayso***, pues el mismo contempla únicamente una obligación de hacer de la señora Galán que la obliga a transmitir el 50% de la propiedad de la Fracción del Lote 10-Parayso. Sin embargo, dicho documento no implica en sí una transmisión de propiedad ni de cualquier otro derecho en favor del señor Alexander.

90. *Conclusión.* Por lo anterior, ***el Acuerdo de Separación no es un documento válido ni suficiente para demostrar que la señora Galán era propietaria de la Fracción del Lote 10-Parayso y que le transmitió el 50% de los derechos de propiedad del mismo al señor Alexander.***

VIII. Conclusiones

91. Considerando lo anterior, *en mi opinión* ninguno de los Demandantes acreditó haber adquirido ni ser titular de los derechos parcelarios o ejidales que reclaman, pues los documentos que exhibieron no son suficientes para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos ni las realizadas por los demandantes en la NOA #2. En los mismos constan actos celebrados en contravención de las disposiciones de la Ley Agraria, por lo que no son documentos válidos ni exigibles bajo la legislación agraria.

92. En resumen, los documentos exhibidos por los Demandantes no son suficientes para acreditar la existencia y validez de los contratos, toda vez que no sirven para demostrar que:

- (vi) *(requisito de existencia. Manifestación del consentimiento, materialidad y efectos frente a terceros)* los contratos que exhibieron efectivamente existen y fueron firmados por las personas a quienes se atribuyen en las fechas que señalan, pues no fueron celebrados ante dos testigos, varios no fueron ratificados ante fedatario público¹¹⁶ ni inscritos ante el RAN. Tampoco exhiben algún comprobante de pago del precio o contraprestación alguna, mediante transferencia o hecho constatable más allá de las simples declaraciones contenidas en los contratos, que permita corroborar la materialidad, realidad o existencia de los contratos. En el mejor de los casos y de acreditarse que efectivamente fueron firmados, solo surtieron efectos entre las partes pero no son oponibles frente a terceros;
- (vii) *(requisito de existencia. Objeto que pueda ser materia del contrato)* los predios a que hacen referencia efectivamente (a) se encuentran dentro de las tierras originalmente dotadas a, y que son propiedad del Ejido, como señalan los Documentos, (b) eran parcelas o bien tierras de uso común en las que existía un parcelamiento económico o de hecho, y que éste había sido reconocido por la Asamblea del Ejido, lo que resulta relevante para determinar los requisitos legales que cada contrato debía cumplir, y (c) se encuentran en el lugar en que cada uno construyó los hoteles que refieren, pues la descripción que de los mismos se hace en los documento no es suficiente para localizarlos con precisión¹¹⁷, pues no contienen cuadros de construcción que señalen sus vértices georreferenciados con coordenadas UTM, o referencias físicas o geográficas que permitan tener certeza sobre su ubicación exacta. En la mayoría de los casos, lo único que es posible

¹¹⁶ Si fueron ratificados los relativos al Lote 8-Uno Astrolodge, Lote 8A-Uno Astrolodge y Fracción del Lote 10-Hotel Parayso. El relativo al predio Lote 19-Hamaca Loca parece que sí fue ratificado, pero la certificación que exhibieron no hace referencia específica al contrato.

¹¹⁷ Salvo por el relativo al Lote 10A-Behla Tulum.

afirmar es que se encuentran entre la carretera Boca Paila-Tulum y la ZOFEMAT, pero no exactamente en dónde;

- (viii) *(requisito de validez. Capacidad del cedente y licitud en el objeto)* las personas que *supuestamente* otorgaron o cedieron derechos a los Demandantes tenían la calidad y derechos que afirmaron tener a la celebración de cada contrato, es decir, que eran ejidatarios del Ejido y titulares de derechos parcelarios o ejidales sobre los predios referidos, por lo que en esa medida podían otorgar o ceder válidamente los derechos objeto de cada contrato a los Demandantes. Si los cedentes no tenían los derechos que ostentaron, entonces los contratos serían ilícitos y no pueden surtir efectos, pues dichas personas no podían válidamente transmitir o ceder a los Demandantes derechos que no tenían. La venta de cosa ajena es nula y sólo se subsana si antes de la evicción, el vendedor adquiere la propiedad de la cosa vendida. En cualquier caso, si los predios no se encontraban formalmente parcelados y seguían siendo tierras de uso común del Ejido, los contratos debieron celebrarse por el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea;
- (ix) *(requisito de validez. Capacidad de los cesionarios y licitud en el objeto)* los Demandantes habían sido reconocidos como ejidatarios o avecindados y, en esa medida, tenían la capacidad o legitimación agrarias necesarias para ser titulares de los derechos que afirman tener. Los contratos que tienen por objeto ceder o enajenar derechos parcelarios a personas que no han sido reconocidas como ejidatarias o avecindadas de un ejido son ilícitos y por ende nulos, al contravenir lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley Agraria;
- (x) *(requisito de validez. Falta de forma y efectos frente a terceros)* los contratos fueron inscritos ante el RAN. En términos del artículo 150 de la Ley Agraria, al no haberse inscrito, sólo surten efectos entre los otorgantes pero no pueden producir perjuicio a terceros. Aquellos que refieren que los predios eran propiedad de los cedentes, no fueron inscritos en el RPP QR por lo que no surtieron efectos, toda vez que en Quintana Roo la inscripción es constitutiva de derechos.

93. Según la Ley Agraria, solo pueden ser ejidatarios y avecindados los hombres y mujeres de nacionalidad mexicana. Las personas morales y extranjeras, no pueden adquirir dichas calidades. Como terceros, sólo pueden celebrar contratos que impliquen el uso de tierras ejidales, mediante asociación, arrendamiento, usufructo o cualquier otro, con una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a treinta años, prorrogables, cumpliendo los requisitos ya mencionados.

94. En cualquier caso, el artículo 27 de la Constitución Mexicanos establece que los extranjeros tiene prohibido podrán adquirir el *dominio directo* sobre tierras comprendidas en una faja de cincuenta kilómetros a partir de las playas¹¹⁸.

95. Por lo anterior, ***en mi opinión toda vez que no está acreditado que los contratos y demás documentos exhibidos por los Demandantes cumplen los requisitos aplicables para su existencia y validez, los mismos son nulos y no se les debe reconocer efecto alguno ni pueden servir como prueba de que los Demandantes son titulares de los derechos y bienes ejidales que reclaman***¹¹⁹.

¹¹⁸ Para adquirir el dominio sobre tierras y aguas dentro del resto del territorio de México, los extranjeros deben someterse a lo que doctrinalmente se conoce como cláusula Calvo, la cual consiste en celebrar un convenio con la SRE en el cual (i) aceptan considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y (ii) se comprometen a no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a éstos, bajo pena, en caso de falta al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes adquiridos.

¹¹⁹ Para la existencia de todo contrato se requiere: consentimiento y objeto que pueda ser materia del mismo. El objeto, tratándose de (i) cosas, debe existir en la naturaleza, ser determinadas o determinables y estar en el comercio, y (ii) hechos, debe ser posible y lícito. Son ilícitos los hechos contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. Los contratos pueden ser invalidados por (i) incapacidad legal de una de las partes, (ii) vicios del consentimiento, que son error, violencia, dolo y lesión, (iii) que su objeto, motivo o fin sean ilícitos, o (iv) que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece. § Artículos 1794, 1895, 1796, 1824, 1825, 1830 y demás aplicables del CCF. Dichos preceptos son aplicables a la legislación agraria supletoriamente por remisión expresa del artículo 2 de la Ley Agraria. PGPG-0016.

IX. Metodología utilizada

96. Metodología, técnicas y herramientas utilizadas. Para la elaboración del presente informe pericial, apliqué distintos métodos, técnicas y herramientas,¹²⁰ a fin de obtener información confiable y demostrable que permitiera rendir el informe solicitado por el Estado Mexicano sobre las cuestiones relacionadas con la propiedad y derechos respecto de las tierras involucradas en el caso CIADI No. UNCT/20/2. Los métodos que apliqué se dividen en teóricos y empíricos. A nivel teórico apliqué los métodos histórico-lógico, deductivo, y analítico-sintético. A nivel empírico, apliqué el método hermenéutico.

97. *Método histórico-lógico.* Consiste en estudiar una parte de la trayectoria histórica del objeto de la investigación para determinar la tendencia, las etapas más significativas de su desarrollo, sus conexiones históricas fundamentales de forma cronológica y lógica.¹²¹ En concreto, este método lo utilicé para desarrollar la regulación histórica de los ejidos. Asimismo, en el análisis jurídico, se revisó la legislación conforme se encontraba en vigor al momento que ocurrieron los hechos.

98. *Método deductivo.* Consiste en partir de una premisa general para obtener conclusiones de un caso particular. Este método predomina en los sistemas jurídicos de tradición romano - germánica, como es el caso de México.¹²² En concreto, este método lo utilicé para aplicar las disposiciones de la Ley Agraria, del CCF y de la Ley General de Sociedades Mercantiles de México a cada uno de los Documentos en los que los Demandantes fundan sus pretensiones.

99. *Método analítico-sintético.* Consiste en dividir una cosa en sus partes más elementales y posteriormente, unir las partes divididas incorporando una idea de totalidad relativa al proceso de una investigación. En concreto, este método lo utilicé para analizar uno por uno los hechos que se describían en los documentos por los que los Demandantes alegan haber adquirido derechos sobre tierras ejidales.

100. *Método hermenéutico.* Consiste en interpretar las normas jurídicas a partir de las conductas humanas y del contexto sujeto a ellas, con el fin de revelar el sentido su contenido, con miras a su aplicación al caso concreto.¹²³ En concreto, este método lo utilicé para interpretar las disposiciones de la

¹²⁰ Jorge Witker, *Técnicas de Investigación Jurídica* (México: McGraw-Hill, 1996), 11. Witker advierte que no existe un método único para la investigación jurídica, sino que se emplean una pluralidad de métodos, atendiendo a las particularidades de cada caso, Anexo PGPG-0039.

¹²¹ Teresa Torres Miranda, “En defensa del método histórico - lógico desde la Lógica como ciencia,” *Revista Cubana de Educación Superior* 39 (2020), Anexo PGPG-0040.

¹²² Blanca Yaquelín Zenteno Trejo y Armando Osorno Sánchez, *Elementos para el diseño de investigaciones jurídicas, Una perspectiva multidimensional* (Puebla: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 2015) https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4301/10.pdf?fbclid=IwAR0rHK8dyq48gigdi26nnm_TX9jnuwGYqV8_ohWco3mC8jEF2emc0jLhgx8 (Consultado el 9 de diciembre del 2020), Anexo PGPG-0041.

¹²³ Javier Hernández Manríquez, *Nociones de Hermenéutica e interpretación jurídica en el contexto mexicano* (México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2019) 48, Anexo PGPG-0042.

Ley Agraria, el CCF y la Ley General de Sociedades Mercantiles de México y aplicarlas a cada uno de los Documentos que presentaron los Demandantes para acreditar la propiedad sobre tierras ejidales.

101. *Técnicas de investigación.* Para la aplicación de los métodos teóricos y empíricos utilice técnicas de investigación documental, específicamente bibliográfica, hemerográfica y de análisis de fuentes jurídicas, que consiste en extraer información de libros, medios impresos, referencias electrónicas o de internet, revistas y periódicos, así como de normas jurídicas, incluyendo la Constitución Mexicana, leyes, códigos, reglamentos, jurisprudencias, tesis aisladas, y demás normas citadas¹²⁴.

102. *Pruebas e información.* Las pruebas e información que utilicé para llegar a las opiniones y conclusiones contenidas en el presente informe, fueron los documentos que se listan en el índice que acompaño como Anexo PGPG-0005, el cual incluye:

- (a) los documentos anexos a este dictamen,
- (b) aquellos presentados por los Demandantes y que me fueron proporcionados por la Secretaría de Economía del Gobierno Federal de México para la elaboración de este informe,
- (c) las normas jurídicas aplicables al asunto¹²⁵, señalando su fecha de publicación y entrada en vigor. Especialmente, la Constitución Mexicana, la Ley Agraria, el Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, el Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, el Código Civil Federal, la Ley de Amparo, el Reglamento de Arbitraje de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional, los lineamientos emitidos por el Tribunal Arbitral en la sección 17 de la Orden Procesal 1 de 28 de mayo del 2020 y las Reglas de la *International Bar Association* sobre Práctica de Pruebas en el Arbitraje Comercial Internacional, en su versión vigente en la fecha de los documentos exhibidos por las partes; y
- (d) la bibliografía consultada en la elaboración del presente informe.

En la revisión, análisis y estudio de los Documentos, no consideré la información contenida en los artículos periodísticos y de revistas exhibidos por los Demandantes, pues no encontré elementos para corroborar la información contenida en los mismos.

¹²⁴ Darwin Clavijo Cáceres, Débora Guerra Moreno y Diego Yáñez Meza. *Método, metodología y técnicas de la investigación aplicada al derecho* (Bogotá: Universidad de Pamplona, Facultad de Artes y Humanidades Programa de Derecho, 2014) 51, Anexo PGPG-0043.

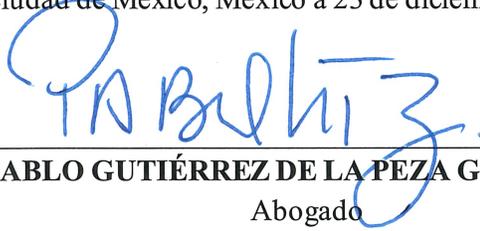
¹²⁵ Para determinar el derecho aplicable, consideré el principio de derecho internacional *lex loci rei sitae*, consagrado en el artículo 13, fracción III, del CCF, Anexo PGPG-0007, según el cual los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos se rigen por la ley del lugar de su ubicación.

X. Afirmación sobre la veracidad del informe pericial

103. Bajo protesta de decir verdad, declaro que este informe de perito experto en derecho agrario mexicano fue realizado con base en un análisis objetivo y exhaustivo de los hechos y documentos presentados por los Demandantes en el contexto del marco jurídico aplicable, conforme a mi leal saber y entender, así como a mis conocimientos y experiencia en la materia, por lo que afirmo la veracidad del presente dictamen pericial.

PROTESTO LO NECESARIO

Ciudad de México, México a 23 de diciembre del 2020



PABLO GUTIÉRREZ DE LA PEZA GUTIÉRREZ
Abogado