

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”)

SEGUNDO 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

1° de septiembre de 2021

Contenido

SEGUNDO INFORME DE PERITO EXPERTO EN DERECHO AGRARIO MEXICANO	1
Caso CIADI No. UNCT/20/2 Carlos Sastre y otros c. los Estados Unidos Mexicanos.....	1
I. Índice de anexos.....	1
II. Presentación del experto y declaraciones de imparcialidad	5
A. Declaraciones de imparcialidad	5
B. Hechos y documentos no considerados en el Primer Informe PGP, en los que el licenciado Bonfiglio fundamentó sus opiniones y conclusiones	6
III. Resumen ejecutivo	7
IV. Conceptos complementarios del régimen ejidal.....	10
V. Inversión Extranjera en la Zona Restringida y en tierras ejidales	15
A. Introducción	15
B. Inversión Extranjera sobre inmuebles en la Zona Restringida.....	16
C. Inversión Extranjera en tierras ejidales	17
VI. Análisis de las pruebas no consideradas en mi informe inicial	17
A. Introducción	18
B. Documentos generales del Ejido.....	18
C. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Sastre sobre el Lote 19A-Tierras del Sol	23
D. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Sastre sobre el Lote 19-Hamaca Loca	30
E. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Jacquet sobre el Lote AMSA-Behla Tulum	37
F. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por el señor Jacquet sobre el Lote 10A-Behla Tulum	44
G. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por los señores Abreu y Silva sobre el Lote 8-Uno Astrolodge.	49
H. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por los señores Abreu y Silva sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge.....	55
I. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por los señores Galán y Alexander sobre Fracción del Lote 10-Hotel Parayso.....	60
VII. Argumentos empleados en el Informe SBM respecto a la propiedad de terrenos ejidales y su traslación legal a extranjeros en México. Opinión sobre la pertinencia de su utilización	66
VIII. Conclusiones	75

IX. Metodología empleada.....	76
X. Afirmación sobre la veracidad del informe de réplica.....	78

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

Segundo informe de perito experto en Derecho agrario mexicano

I. Índice de anexos

A continuación, se listan los documentos anexos al segundo informe de perito experto en Derecho agrario mexicano:

Anexo	Contenido
PGPG-0044	Índice de Documentos de la Réplica elaborado por OH Abogados, S.C. ¹
PGPG-0045	Glosario de términos elaborado por OH Abogados, S.C.
PGPG-0046	Jurisprudencia III.Io.C.J/7 “POSESION, DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA.”, con registro 204191.
PGPG-0047	Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional (el “RAN”), publicado en el Diario Oficial de la Federación (el “DOF”) el 9 de abril de 1997, vigente a partir del 10 de abril de 1997 y abrogado el 11 de octubre de 2012, en la última versión que del mismo estuvo vigente. ²
PGPG-0048	Análisis comparativo de la descripción de los terrenos elaborado por OH Abogados, S.C.
PGPG-0049	Constancia de inexistencia de inscripción del acta de la Asamblea de 1994, expedida el 26 de julio del 2021 por la licenciada Dioni Geraldine Paredes Salas, Registradora Integral de la Delegación del RAN en Quintan Roo.
PGPG-0050	Jurisprudencia 2a./J.170/2005 “PRESCRIPCIÓN EN MATERIA AGRARIA. EL AVECINDADO PUEDE EJERCER UNA POSESIÓN COMO TITULAR DE DERECHOS DE EJIDATARIO”, con registro 176194.
PGPG-0051	Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el DOF el 12 de abril de 1934, vigente a partir del 15 de abril de 1934 y abrogado el 29 de octubre de 1940, en la última versión que del mismo estuvo vigente.

¹ En el mismo se listan y analizan los documentos adjuntados al Informe SBM que no habían sido considerados en el Informe PGP. Específicamente me refiero a los Anexos SB-0001 a SB-0023, CS-0008, MG-0006, MG-0023, NS-0012, RJ-0006, RJ-0007, RJ-0013 y C-0045 a C-0074, y a los documentos exhibidos en la etapa de Producción de Documentos. Además, se mencionan los documentos proporcionados por la Secretaría de Economía.

² Los actos por los que los Demandantes *pretendieron* adquirir derechos sobre tierras ejidales se celebraron de octubre del 2000 a enero del 2008, se utilizará el Reglamento Interior del RAN abrogado el 11 de octubre del 2012.

Anexo	Contenido
PGPG-0052	Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el DOF el 29 de octubre de 1940, vigente a partir del 12 de noviembre de 1940 y abrogado el 27 de abril de 1943, en la última versión que del mismo estuvo vigente.
PGPG-0053	Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el DOF el 27 de abril de 1943, vigente a partir del 11 de mayo de 1943 y abrogado el 16 de abril de 1971, en la última versión que del mismo estuvo vigente.
PGPG-0054	Tesis XVI.1o.A.193 A (10a.) de rubro “PARCELAMIENTO ECONÓMICO O “DE HECHO” SOBRE TIERRAS DE USO COMÚN. ES NECESARIO QUE EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL LO VALIDE Y EXPIDA LOS CERTIFICADOS CORRESPONDIENTES PARA QUE PUEDA RECONOCERSE A UN POSESIONARIO COMO TITULAR DE LA PARCELA CON MOTIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”, con registro 2020599.
PGPG-0055	Jurisprudencia 2a./J.8/2000 “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN ES UN REQUISITO DE VALIDEZ”, con registro 192469.
PGPG-0056	Código Penal Federal (“CPF”), publicado en el DOF el 14 de agosto de 1931, en su versión vigente al 2 de agosto de 2021.
PGPG-0057	Ley de Inversión Extranjera de México, publicada en el DOF el 27 de diciembre de 1993, en su versión vigente al 20 de agosto del 2008.
PGPG-0058	Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera de México, publicado en el DOF el 8 de septiembre de 1998, en su versión vigente al 28 de abril de 2009.
PGPG-0059	Decreto de dotación al Ejido, mediante resolución presidencial de 8 de octubre de 1973, publicado en el DOF el 11 de diciembre de 1973.
PGPG-0060	Acta de posesión y deslinde definitivo del Ejido 22 de abril de 1981.
PGPG-0061	Carteras de campo consistentes en 19 hojas que contienen los rumbos, vértices y coordenadas del polígono de tierras dotado al Ejido.
PGPG-0062	Plano proyecto de dotación de tierras al Ejido, elaborado por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización de la SRA de 7 de septiembre de 1973.
PGPG-0063	Reglamento interno del Ejido. Incluye acta de Asamblea de formalidades simples de 16 de septiembre del 2001 que lo aprobó, primera convocatoria, acta de no verificativo, segunda convocatoria y lista de asistencia.
PGPG-0064	Acta de Asamblea del Ejido celebrada el 2 de diciembre del 2006. Incluye primera convocatoria, lista de asistencia y plano general del Ejido aprobado en la misma.
PGPG-0065	Acta de Asamblea del Ejido celebrada el 20 de noviembre del 2011. Incluye primera y segunda convocatorias, acta de no verificativo, lista de asistencia y plano interno del Ejido, aprobado en la misma.

Anexo	Contenido
PGPG-0066	12 actas de Asamblea de elección de órganos de representación y vigilancia del Ejido, celebradas entre el 8 de junio de 1997 y el 23 de octubre del 2016.
PGPG-0067	Documento privado extraído del Claimants 000052, consistente en una hoja con fecha de 18 de febrero de 1998, que contiene un recibo de pago a favor del señor Sastre por la cantidad de \$28,000 Pesos mexicanos, sin firmas y con una huella digital que según el mismo corresponde al señor Novelo.
PGPG-0068	Documento privado extraído del Claimants 000053, consistente en una hoja con fecha de 12 de junio de 1998, que contiene un recibo de pago a favor del señor Sastre por la cantidad de \$50,000 Pesos mexicanos, sin firmas y con una huella digital que según el mismo corresponde al señor Novelo.
PGPG-0069	Plano del Lote 19A-Tierras del Sol, elaborado por la ingeniera María Fernanda Vargas Serna por encargo de OH Abogados. S.C., con base en la Constancia de Posesión Sastre.
PGPG-0070	Plano del Lote 19-Hamaca Loca, elaborado por la ingeniera María Fernanda Vargas Serna por encargo de OH Abogados. S.C., con base en la Constancia de Posesión Bonfiglioli.
PGPG-0071	Contrato privado de cesión de derechos de posesión y usufructo con fecha 26 de abril del 2004, celebrado entre la señora Villarreal, representada por el señor Villarreal Cueva y AMSA, representada por el señor Jacquet.
PGPG-0072	Documentos privados extraídos de los Claimants 000173 al 000178, consistentes en comprobantes de depósito, con fechas entre el 22 de marzo de 2007 y el 22 de agosto del 2008, todos a favor de Inmobiliaria Fraccionamientos, S.A. de C.V., expedidos por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero
PGPG-0073	Documentos privados extraídos de los Claimants 000179 al 000182, consistentes en tickets de depósito, con fechas 20 y 21 de agosto de 2008, ambos a favor de Ed Villarreal Cueva, expedidos por HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.
PGPG-0074	Documentos privados extraídos de los Claimants 000207 a 000356, consistentes en doscientos seis pagarés con fechas entre el 23 de abril de 2004 y el 1 de octubre de 2009, todos a cargo de AMSA en favor de la señora Villarreal, no se menciona el nombre de la persona que los suscribió.
PGPG-0075	Documentos privados extraídos de los Claimants 000183 a 000206, consistentes en doce estados de cuenta de Abodes Abroad & Associates con fechas entre el 1 de enero de 2014 y el 29 de noviembre del 2014, expedidos por JP Morgan Chase Bank, N.A.
PGPG-0076	Plano del Lote AMSA-Behla Tulum y el Lote 10A-Behla Tulum, elaborado por la ingeniera María Fernanda Vargas Serna por encargo de OH Abogados. S.C., con base en la Constancia de Posesión Román y en el plano anexo al Comodato Jacquet.
PGPG-0077	Contrato privado de compraventa con fecha 10 de enero del 2008, celebrado entre el señor Román y el señor Jacquet.
PGPG-0078	Documento privado extraído del Claimants 000141, consistente en un comprobante de depósito, con fecha 15 de diciembre del 2000 a favor de Sam Saara, S.A., por la cantidad de \$140,000 Dólares de los Estados Unidos de América, expedido por el Banco BPI, S.A.

Anexo	Contenido
PGPG-0079	Documento privado extraído del Claimants 000142, consistente en un comprobante de depósito, con fecha de 14 de agosto del 2003 a favor del señor Silva, por la cantidad de \$80,000 Dólares de los Estados Unidos de América, expedido por Banco BPI, S.A.
PGPG-0080	Documento privado extraído del Claimants 000143, consistente en un comprobante de depósito, con fecha de 16 de octubre del 2003 a favor del señor Silva, por la cantidad de €70,000 Euros, expedido por el Banco BPI, S.A.
PGPG-0081	Plano del Lote 8-Uno Astrolodge y del Lote 8A-Uno Astrolodge, elaborado por la ingeniera María Fernanda Vargas Serna por encargo de OH Abogados. S.C., con base en la Constancia de Posesión Abreu.
PGPG-0082	Copias simples de doce documentos públicos extraídos de los Claimants 000368 a 000375, 000380 a 000383, 000389 a 000392, 000398 a 000401 y 000406 a 000409, denominados “Notice of assessment” expedidos por la Canada Revenue Agency del Gobierno de Canadá, a favor de la señora Galán, correspondientes a los ejercicios fiscales 2007 y 2014 a 2019.
PGPG-0083	Copias simples de seis documentos públicos extraídos de los Claimants 000363 a 000369, 000376 a 000379, 000384 a 000388, 000393 a 000397, 000402 a 000405 y 000410 a 000414, denominados “Notice of assessment” expedidos por la Canada Revenue Agency del Gobierno de Canadá, a favor del señor Alexander, correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 a 2019.
PGPG-0084	Documento privado extraído de los Claimants 000415 a 000417, consistente en un estado de cuenta del señor Alexander, que comprende un período del 1 de enero de 2004 al 13 de noviembre de 2009, expedido por Blue Shore Financial.
PGPG-0085	Plano del Lote 10-Hotel Parayso, elaborado por la ingeniera María Fernanda Vargas Serna por encargo de OH Abogados. S.C., con base en la Constancia de Posesión Galán.
PGPG-0086	Tesis “CONVENIO DE USUFRUCTO DE TIERRAS EJIDALES, PARCELAS O DE USO COMÚN, CELEBRADO CON UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN. SU VALIDEZ ESTÁ SUJETA A QUE EN ÉL O EN EL DOCUMENTO POR SEPARADO CONSTE EL PROYECTO PRODUCTIVO CORRESPONDIENTE”, con registro 2016615
PGPG-0087	Tesis VI.2o.41 A “VALOR PROBATORIO DE LAS CONSTANCIAS DE POSESION EMITIDAS POR EL COMISARIADO EJIDAL Y EL CONSEJO DE VIGILANCIA”, con registro 202536.
PGPG-0088	Jurisprudencia III.1o.C.J/7 “POSESION, DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA.”, con registro 204191.
PGPG-0089	Bonfiglio Macbeath, Sergio. 2011. “Integralidad del ordenamiento agrario, sus retos para un adecuado proyecto de inversión inmobiliario turístico en el Siglo XXI”. <i>Revista de los Tribunales Agrarios</i> (53) 31-64.

II. Presentación del experto y declaraciones de imparcialidad

1. El presente informe es presentado por Pablo Gutiérrez de la Peza Gutiérrez, abogado experto en derecho agrario,³ y comprende una revisión exhaustiva de los argumentos, opiniones y conclusiones respecto a la propiedad de terrenos ejidales y la traslación legal de dicha propiedad a extranjeros en México contenidas en el informe de experto en derecho agrario mexicano presentado por las Demandantes en el caso *Carlos Sastre y otros c. los Estados Unidos Mexicanos (Caso CIADI No. UNCT/20/2)*, elaborado por el licenciado Sergio Bonfiglio Macbeath (el “Informe SBM” y el licenciado “Bonfiglio”, respectivamente).

2. El experto que emite el presente fue designado por los Estados Unidos Mexicanos para emitir el segundo informe de experto presentando una réplica al Informe SBM. Mis antecedentes, cualificación, capacitación, experiencia, calidad de abogado y autorización para ejercer tal profesión, fueron descritos en mi reseña curricular y acreditados con mi título profesional, expedido por la Escuela Libre de Derecho y cédula profesional, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública del Gobierno de México, documentos anexos a mi primer informe de experto (el “Primer Informe PGP”).⁴

3. El presente informe fue preparado en idioma español y se acompañará de una posterior traducción al inglés de cortesía. En caso de duda, la versión en español prevalecerá. De ser llamado por el Tribunal a comparecer en audiencia, rendiré mis declaraciones en idioma español.

A. Declaraciones de imparcialidad

4. 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-64-2021 celebrado el 14 de mayo del 2021, 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 comprende rendir el presente informe de réplica de perito experto en derecho agrario mexicano;

(ii) Con anterioridad a este asunto, solamente en dos ocasiones el despacho a mi cargo ha prestado servicios profesionales al Gobierno Federal, y en una ocasión a un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal de México. Específicamente: (a) en el 2014, nos contrató la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para liberar el derecho de vía de dos carreteras federales, una en Tuxpan-Tampico en los estados de Veracruz y Tamaulipas, y otra en Comitán, Chiapas,⁵ y (b) en el 2018, nos

³ Con apoyo de Andrés Armida Moreno Lacalle, abogado por la Universidad Panamericana, y Sebastián Morales Chávez, pasante en derecho de la Facultad de Derecho de la UNAM, colaboradores de OH Abogados, S.C.

⁴ Anexo PGPG-0002 al Anexo PGPG-00004.

⁵ 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*”

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 (PEMEX). Las obligaciones pactadas en los contratos mencionados fueron cumplidas oportunamente; y

(iii) No tengo ni he tenido relación alguna con las Demandantes y/o sus abogados, por lo que no tengo conflicto de interés alguno que me impida rendir este informe.

B. Hechos y documentos no considerados en el Primer Informe PGP, en los que el licenciado Bonfiglio fundamentó sus opiniones y conclusiones

5. Los hechos y documentos no considerados en el Primer Informe PGP, en los que el licenciado Bonfiglio fundamentó sus opiniones y conclusiones como perito experto en Derecho agrario designado por las Demandantes, contenidos en el Informe SBM, se listan en el Índice de la Réplica.⁶ Los términos abreviados o con mayúscula inicial contenidos en el presente informe y en cualquiera de sus anexos tendrán el significado que señala en el glosario de términos.⁷

6. Entre los documentos descritos en el Índice de la Réplica, se incluyen (i) contratos de cesión de derechos, antecedentes a los contratos de cesión de derechos exhibidos por las Demandantes, (ii) licencias y constancias de uso de suelo de los Hoteles, (iii) planos georreferenciados con coordenadas UTM elaborados por el ingeniero Montoya, (iv) el acta de la Asamblea celebrada el 28 de abril de 1994 (la “Asamblea de 1994”), la cual no está inscrita en el RAN, (v) constancias de posesión emitidas por el Comisariado Ejidal del Ejido en favor de los señores Sastre, Abreu, Galán, Novelo Balam y Román, y (vi) el reglamento interno del Ejido, aprobado en Asamblea de Ejidatarios celebrada el 16 de septiembre del 2001 (el “Reglamento Interno”).

7. Adicionalmente, incluyo documentos relativos al Ejido que fueron obtenidos del RAN y nos fueron proporcionados por la Secretaría de Economía.

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.

⁶ Anexo PGP-0044.

⁷ Anexo PGP-0045.

III. Resumen ejecutivo

8. Los documentos adicionales exhibidos y el Informe SBM no modifican el sentido de las conclusiones contenidas en el Primer Informe PGP. Mi opinión general sobre el alcance, valor y consecuencias legales de los documentos adicionales exhibidos es la siguiente:

9. *Contratos de cesión de derechos previos.* Los contratos de cesión de derechos exhibidos (*i.e.* Cesión Villarreal, Cesión AMSA, Cesión Román y Cesión Gutiérrez) no cumplen las formalidades establecidas por la Ley Agraria para los contratos de ese tipo. De las constancias exhibidas (a) **no se acredita que las partes contarán con la legitimación** necesaria para celebrarlos, es decir, **que tenían reconocida la calidad de ejidatarios o avecindados**, salvo por el cedente en la Cesión Villarreal, el señor Novelo Balam,⁸ y los cedentes en las Cesiones CETSA, HLSA, Abreu y Galán, los señores Jiménez y Novelo quienes sí tenían reconocida su calidad de ejidatarios,⁹ (b) **tampoco que fueron celebrados ante dos testigos ni que su celebración se notificó al RAN**,¹⁰ requisitos que al momento de su celebración establecía la Ley Agraria,¹¹ **ni** (c) se acredita que se haya respetado el derecho del tanto a las personas señaladas en el artículo 80 de la Ley Agraria. Por lo que hace a los señores Jiménez, Novelo y Novelo Balam, si bien está acreditado que eran ejidatarios, no se demostró que tuvieran derecho sobre las fracciones que pretendieron ceder, como se explica a continuación. Para acreditar tal derecho, sólo se exhibió el acta de la Asamblea de 1994 y la constancia de posesión, documentos que me parecen insuficientes para acreditar que los cedentes tuvieran derecho sobre las tierras que pretendieron ceder. El acta señala que se autorizó que se dieran en usufructo a los ejidatarios ciertas tierras, conforme al sorteo que se realizara, pero no se exhibieron los planos y relaciones de parcelas que se lotificaron, ni documento alguno con los resultados del sorteo que evidencie que a los señores Jiménez, Novelo y Novelo Balam se les asignaron los Lotes 8, 10 y 19, y que los mismos se ubicaban donde mencionan las Demandantes. La Constancia de Posesión Novelo Balam no puede subsanar tales omisiones, pues su emisión debió ser aprobada por la Asamblea, sin que se haya exhibido acta de Asamblea alguna que contenga tal aprobación. Por lo anterior, *en mi opinión* dichos contratos son insuficientes para demostrar que quienes cedieron derechos a las

⁸ El señor Novelo Balam fue reconocido como ejidatario del Ejido, conforme al certificado de derechos agrarios 3766653, expedido el 25 de julio de 1990 por la Secretaría de la Reforma Agraria de México. Anexos C-0047, MG-0006 y RJ-0007.

⁹ El señor Novelo es mencionado en la lista de asistencia de la Asamblea de 1994, al igual que en las listas de asistencia de las subsecuentes asambleas que revise, como la ADDAT de 2006, en la cual fue incluido en la relación de ejidatarios del Ejido y de sujetos con derecho a parcela. El señor Jiménez aparece en el acta de Asamblea del Ejido con fecha 30 de mayo del 2004, en la cual fue electo como Presidente suplente del Comisariado Ejidal. Lo anterior indica que eran ejidatarios del Ejido, pero no que tuvieran algún derecho sobre los predios que pretendieron ceder a los Demandantes.

¹⁰ La notificación es un requisito de validez conforme al artículo 80 de la Ley Agraria, previo a su reforma. El registro culmina el proceso de validación tramitado ante el RAN sobre el documento a inscribir. *Ver* requisitos aplicables a la cesión de derechos en la Sección IV Conceptos complementarios del régimen ejidal.

¹¹ Antes de una reforma publicada en el DOF el 17 de abril del 2008, la Ley Agraria establecía como único requisito de validez la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación al RAN. A partir de la reforma se exige la ratificación del contrato ante notario y la notificación al Comisariado Ejidal, lo que da certeza sobre la celebración de los contratos. § Artículo 80 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

Demandantes eran legítimos titulares de los derechos que pretendieron ceder, pues no está acreditado que los hubieran adquirido válidamente.

10. *Contrato privado de compraventa y contratos de comodato.* En mi opinión, tanto la Compraventa Jacquet, como los contratos de comodato, son nulos y no surtieron efecto legal alguno. La compraventa es nula al tener por objeto tierras ejidales (según dice el contrato) y sobre las que el vendedor reconoce no haber tenido título alguno. Las tierras de uso común son inalienables, por lo que no pueden venderse.¹² Sobre los contratos de comodato, no se exhibieron documentos que demuestren que los comodantes (*i.e.* los señores Román y Abreu) tenían derecho a otorgar el uso y goce de los terrenos objeto de cada contrato. Las propias constancias de posesión que exhibieron señalan que cualquier modificación requería autorización ejidal previa, la cual no se exhibió. De confirmarse que las tierras eran de uso común del Ejido -como se afirma en el Informe SBM¹³- el comodato sólo podía ser otorgado por el Comisariado Ejidal, con aprobación de la Asamblea del Ejido, no así por terceros ajenos al mismo, como los señores Román y Abreu.

11. *Licencias y constancias de uso de suelo.* Bajo el derecho mexicano y como ha sido reconocido en jurisprudencia, las licencias y constancias de uso de suelo sólo sirven para demostrar que las personas a quienes se otorgan las solicitaron y que la autoridad municipal las expidió, autorizando la realización de las actividades a que se refieren, pero no otorgan derechos reales ni sirven como prueba sobre la existencia de derecho alguno de sus beneficiarios.¹⁴ Tratándose de tierras ejidales, para ello existen los certificados y constancias expedidas por el RAN.¹⁵ Lo contrario contraviene la garantía de legalidad, según la cual las autoridades sólo pueden hacer aquello que les autoriza expresamente la ley, pues el Ayuntamiento de Tulum no tiene facultades para reconocer u otorgar derechos sobre la propiedad ejidal.

12. *Planos.* Los planos georreferenciados con coordenadas UTM anexados al Informe SBM,¹⁶ permiten ubicar los polígonos señalados en los mismos. Adjunto como Anexo PGPG-0048 un análisis comparativo entre: (i) la descripción de los terrenos en los contratos, (ii) los planos exhibidos por

¹² § Ver Primer Informe PGP, párrafo 38, Tabla V: Derechos sobre las tierras ejidales, según su destino legal.

¹³ § Ver Informe SBM, párrafos 145, 149, 163 y 166.

¹⁴ § Ver jurisprudencia III.1o.C.J/7 “POSESION, DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA.”, con registro 204191, Anexo PGPG-0046.

¹⁵ El RAN es un órgano desconcentrado de la SEDATU que se encarga del control de la tenencia de la propiedad social. Su principal función es brindar seguridad jurídica documental mediante las actividades de calificación, inscripción, dictaminación y certificación de los actos y documentos por los que se crean, transmiten, modifican o extinguen derechos sobre la propiedad social. Dentro de sus funciones, el RAN tiene a su cargo la expedición de certificados parcelarios o de derechos sobre tierras de uso común, documentos que acreditan derechos sobre tierras parceladas o tierras de uso común. Tales documentos pueden ser solicitados por el adquirente de derechos parcelarios o sobre tierras de uso común, y por los poseionarios cuya tenencia ha sido regularizada por la Asamblea. § Artículos 56, último párrafo, 74, último párrafo y 78 de la Ley Agraria, y 3, 4 y 56 y 89 a 94 del Reglamento Interior del RAN, Anexos PGPG-0016 y PGPG-0047.

¹⁶ Planos exhibidos como anexos SB-0008 al SB-0018, C-0073 y C-0074, y aquellos que se adjuntaron a las Constancias de Posesión de los Demandantes, salvo por la Constancia de Posesión Sastre que no contiene plano, Anexos C-0015, C-0055, C-0060 y C-0049, respectivamente.

las Demandantes, y (iii) los planos exhibidos por el licenciado Bonfiglio. En dicho análisis se advierten las discrepancias que existen entre los tres grupos de documentos. Los planos exhibidos como parte de las operaciones celebradas por las Demandantes fueron elaborados después de los contratos que firmaron, por lo que no forman parte de los mismos.

13. *Asamblea de 1994.* El acta de la Asamblea celebrada el 28 de abril de 1994 no está inscrita en el RAN.¹⁷ Los acuerdos adoptados en desahogo de los puntos cuatro y cinco del orden del día de la Asamblea violan disposiciones de orden público de la Ley Agraria, por lo que en *mi opinión* son nulos e ineficaces. En la misma se pretendió autorizar que tierras que -se dice- son de uso común del Ejido se dieran en posesión, uso y usufructo a los ejidatarios, y que el Comisariado expidiera documentos que acrediten el derecho de los ejidatarios a usufructuar los lotes. Es decir, se trató sobre la delimitación, asignación y destino de tierras de uso común, y la determinación de su régimen de explotación.

14. Si bien tales asuntos efectivamente son competencia de la Asamblea, la Asamblea debió ser AFE y celebrarse cumpliendo las formalidades especiales que establece la Ley Agraria.¹⁸ Ninguna de dichas formalidades se cumplió en la Asamblea de 1994. La Asamblea simplemente aprueba “*que los terrenos costeros sean dados en posesión, uso y usufructo a los ejidatarios según el sorteo que se realizara*”, sin aprobar el plano que delimita los lotes a repartir (sólo dice que serían fracciones de 150 metros hacia el mar) ni el procedimiento para realizar el sorteo. Tampoco menciona los resultados del sorteo, ni los somete a la aprobación de la Asamblea. Al respecto, el artículo 58 de la Ley Agraria (que considero aplicable por analogía a este caso), señala que el sorteo para asignar parcelas (en este caso, derechos sobre tierras de uso común) se debe llevar a cabo en la Asamblea y asistir un fedatario o representante de la Procuraduría Agraria que certifique el acta, lo que no ocurrió en la especie y era indispensable para generar certeza sobre los terrenos asignados a cada ejidatario. Por lo anterior, con la información exhibida, no se puede tener certeza de que el usufructo sobre los lotes reclamados por las Demandantes efectivamente fue asignado a las personas que les cedieron derechos o a sus causantes.

15. En cualquier caso, el acta de la Asamblea de 1994 señala expresamente que las tierras que supuestamente tiene el Ejido en la zona costera serían entregadas ***en usufructo exclusivamente a ejidatarios*** del Ejido, ***con el fin de evitar que personas ajenas al Ejido las ocuparan indebidamente.*** Dicho documento confirma que la voluntad de la Asamblea del Ejido, desde entonces, era que las tierras costeras fueran ocupadas únicamente por ejidatarios, y no así por las Demandantes.

16. *Constancias de posesión.* Las Constancias de Posesión de las Demandantes son documentos privados y exhibidos en copia simple que, en *mi opinión*, carecen de valor probatorio. Aun asumiendo que fueron firmadas por las personas a quienes se atribuyen y que dichas personas tenían los

¹⁷ Constancia de inexistencia de inscripción del acta de la Asamblea de 1994, Anexo PGPG-0049.

¹⁸ § Lo dicho tiene fundamento en los artículos 23, fracción X, 25, segundo párrafo, 26, 27, segundo párrafo y 28 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016. Las formalidades especiales son (i) *convocatoria*: debe expedirse con al menos 30 días de anticipación, (ii) *asistentes*: además de los ejidatarios, se requiere la asistencia de un fedatario público y un representante de la Procuraduría Agraria, (iii) *quórum de asistencia*: en primera convocatoria las tres cuartas partes de los ejidatarios, y en segunda y ulteriores convocatorias la mitad más uno, y (iv) *regla de votación*: para la aprobación de acuerdos se requiere el voto aprobatorio de dos terceras partes de los ejidatarios asistentes.

cargos con que se ostentaron, las constancias no servirían para constituir derecho alguno a sus beneficiarios, pues no se acompañaron del acta de Asamblea de Ejidatarios que autorizó su emisión. La Asamblea es el único órgano con facultades para disponer sobre el uso y destino de las tierras ejidales.¹⁹ Además, **algunas de las constancias señalan expresamente que las superficies objeto de las mismas corresponden a tierras de uso común del Ejido, por lo que su destino y posesionarios solamente podían ser determinados por la Asamblea, y cualquier modificación correspondiente a la titularidad sobre esos derechos debía ser autorizada por la Asamblea. Las Demandantes no acreditan en forma alguna haber contado con autorización de la Asamblea del Ejido para estar en posesión y ser titulares de las superficies que reclaman.**

17. *Reglamento Interno del Ejido.* El Reglamento Interno del Ejido señala que **todos los terceros que adquieran derechos agrarios de ejidatarios tienen que pagar al Ejido el 20% del total de la operación y reunir los requisitos que señalan los artículos 13 y 15 de la Ley Agraria**, los cuales definen los requisitos que deben reunir los avecindados y ejidatarios, uno de los cuales es ser mexicano.²⁰ Las Demandantes no acreditaron haber cumplido con la aportación referida, ni que reunían los requisitos referidos, por lo que los contratos violan expresamente lo establecido en el Reglamento Interno y, por ende, en *mi opinión*, son nulos y no se les debe reconocer efecto legal alguno.

IV. Conceptos complementarios del régimen ejidal

18. En el Primer Informe PGP realicé una descripción del régimen de propiedad social, agraria o ejidal, señalando sus principales características y que se trata de un régimen especial de propiedad, creado a partir de la Revolución Mexicana (1910-1917), para proteger la propiedad sobre la tierra de ejidos y ejidatarios, por lo que sus normas son de orden público y de competencia exclusiva de la Federación. Distinguí los tipos de tierras ejidales según su destino legal, los derechos que sobre cada una puede tener el ejido y los sujetos individuales, señalando que los extranjeros siempre se consideran terceros y, como tales, no pueden adquirir derechos ejidales por cesión de derechos. Los extranjeros únicamente pueden celebrar contratos sobre tierras ejidales, que les concedan el use, goce y usufructo de tierras ejidales por hasta 30 años, prorrogables. Asimismo, expliqué que la Ley Agraria prevé mecanismos específicos para la desincorporación de tierras del régimen de propiedad social, según su destino legal, para convertirlas en propiedad privada.²¹ En el Informe SBM se afirma que los Documentos exhibidos por las Demandantes son válidos y suficientes para acreditar que tenían derecho a la posesión, uso y disfrute de las tierras sobre las que afirman haber construido los Hoteles, que dichos Documentos son vinculantes entre sus otorgantes y ante los tribunales mexicanos, y que la posesión irregular de tierras ejidales con consentimiento de la

¹⁹ § Ver (i) Primer Informe PGP, párrafo 38, Tabla V: Derechos sobre las tierras ejidales, según su destino legal, e (ii) Informe SBM, párrafos 106, 108, 126 y 148.

²⁰ § Ver reglamento interno del ejido, Anexo PGP-0063; y Artículos 13 y 15 de la Ley Agraria, PGP-0016 y SB-0006.

²¹ § Ver Primer Informe PGP, párrafos 34, 36, Tabla V: Derechos sobre tierras ejidales según su destino legal, 37, Tabla IV: Sujetos Individuales de derechos ejidales, 42 y sección VI. Antecedentes del Ejido N.C.P.E. José María Pino Suárez.

Asamblea o ejidatarios, no es un delito o acto criminal, por lo que no conlleva multas ni sanciones.²² En vista del Informe SBM, me parece necesario explicar al Tribunal los siguientes conceptos:

(i) *Límites a la autonomía de los ejidos.* Los ejidos, como personas morales con personalidad jurídica y patrimonio propios, en su actuación se rigen -como cualquier otro particular- por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual pueden hacer todo lo que no les prohíba la ley. Es decir, su autonomía está limitada al cumplimiento de la ley y normas aplicables.

(ii) *Posesión de tierras ejidales.* La legislación civil federal, supletoria a la Ley Agraria, señala que el poseedor es la persona que ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y que quien goza de tal poder posee un derecho.²³ Los extranjeros pueden tener en posesión tierras ejidales, es decir, poder de hecho sobre las mismas, pero en *mi opinión* tal situación sólo les puede generar derechos en calidad de terceros, limitados al uso y disfrute por hasta 30 años de las tierras, pero no como poseionarios legalmente reconocidos. Dicho criterio tiene sustento en una jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, según la cual sólo pueden ejercer la posesión como titulares de derechos de ejidatario y por ende obtener el reconocimiento de sus derechos como poseionarios, los ejidatarios y avecindados²⁴. Es decir, **sólo los mexicanos**.

(iii) *Parcelamiento económico o de hecho.* La legislación agraria vigente durante el *reparto agrario*²⁵ de 1915 a 1992 contemplaba dentro de las etapas del procedimiento de dotación de tierras la diligencia de posesión, mediante la cual los ejidatarios recibían de manera *provisional* la posesión de las tierras que les serían dotadas, hasta en tanto se dictaba la resolución presidencial definitiva. Una vez que el Ejido recibía la posesión, los ejidatarios podían decidir si las trabajan individual o colectivamente- En el primer caso, se realizaba un reparto provisional de las tierras cultivables o laborales para formar parcelas económicas que los ejidatarios poseían de manera temporal, quedando su distribución a cargo del Comisariado Ejidal.²⁶

Emitida y publicada en el DOF la resolución presidencial de dotación se procedía a su ejecución mediante diligencia de posesión y deslinde definitivo, en la cual la autoridad correspondiente deslindaba el polígono de tierras dotadas, trazaba el plano definitivo y entregaba

²² Informe SBM, párrafos 114, 133, 156, 175, 192.

²³ § Artículos 2 de la Ley Agraria y 790 del Código Civil Federal (“CCF”), Anexos PGPG-0007 y PGPG-0016.

²⁴ § Artículos 13, 15, 23, fracción V, 45 y 48 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016, y jurisprudencia “PRESCRIPCIÓN EN MATERIA AGRARIA. EL AVECINDADO PUEDE EJERCER UNA POSESIÓN COMO TITULAR DE DERECHOS DE EJIDATARIO”, con registro 176194, Anexo PGPG-R0050. En términos del artículo 217 de la Ley de Amparo, la jurisprudencia es obligatoria para todas las autoridades jurisdiccionales, Anexo PGPG-0025.

²⁵ Los Códigos Agrarios de los Estados Unidos Mexicanos de 1934, de 1940 y de 1942 y la Ley Federal de la Reforma Agraria de México (la “LFRA”).

²⁶ § Artículos 132 del Código Agrario de 1934, 130 del Código Agrario de 1940, 201 del Código Agrario de 1942 y 66 de la LFRA, Anexos PGPG-0051, PGPG-0052, PGPG-0053 y Anexo PGPG-00036, respectivamente.

la posesión *definitiva* de las tierras dotadas al Ejido. Al contar con la posesión definitiva, la Asamblea del Ejido elaboraba un proyecto de fraccionamiento y adjudicación de parcelas.²⁷ Posteriormente, de ser aprobados por la autoridad, se realizaba la adjudicación mediante Asamblea en la que intervenía un representante del Departamento Agrario²⁸ quien recorría las colindancias y hacía entrega material de las parcelas, consumando la posesión parcelaria definitiva.²⁹ El acta de Asamblea hacía constar la entrega de las parcelas y se mandaba al Departamento Agrario (o Secretaría de la Reforma Agraria del Gobierno de México) para la expedición de los certificados de derechos agrarios correspondientes.³⁰ De existir alguna controversia sobre la validez del parcelamiento, los ejidatarios podían solicitar su nulidad mediante un procedimiento sustanciado ante autoridades administrativas³¹ quienes integraban el expediente y convocaban a junta general de ejidatarios para escuchar a los involucrados y recabar pruebas. Transcurridos 90 días de la junta, se emitía una resolución que podía declarar válido el parcelamiento u ordenar uno nuevo.³²

La Ley Agraria vigente desde 1992, utiliza el término parcelamiento económico³³ para referirse al fraccionamiento físico y aprovechamiento individual que los ejidatarios o poseionarios realizan sobre las tierras ejidales que no han sido formalmente delimitadas.³⁴ El parcelamiento económico surte efectos jurídicos hasta el momento en que el RAN lo valida y expide el certificado

²⁷ § Artículos 133 del Código Agrario de 1934, 132 del Código Agrario de 1940, 153 del Código Agrario de 1942 y 47, fracción X, 66, 72 y 73 de la LFRA, Anexos PGPG-0051, PGPG-0052, PGPG-0053 y Anexo PGPG-00036, respectivamente.

²⁸ A partir de la entrada en vigor de la LFRA, el Delegado Agrario de cada Estado era el encargado de formalizar la posesión de parcelas. § Artículo 315 de la LFRA, Anexo PGPG-0036.

²⁹ El parcelamiento económico tenía que ser validado por la autoridad administrativa correspondiente, para efectos de regularizar la posesión del ejidatario. § Artículos 135 del Código Agrario de 1934 y 245 del Código Agrario de 1940, 261 del Código Agrario de 1942 y 315 de la LFRA, Anexos PGPG-0051, PGPG-0052, PGPG-0053 y Anexo PGPG-00036, respectivamente.

³⁰ § Artículos 137 del Código Agrario de 1934 y 246 del Código Agrario de 1940, 260 del Código Agrario de 1942 y 316 de la LFRA, Anexos PGPG-0051, PGPG-0052, PGPG-0053 y Anexo PGPG-00036, respectivamente.

³¹ Durante la vigencia de los Códigos Agrarios el procedimiento sobre nulidad de fraccionamientos de tierras ejidales se tramitaba ante el Delegado del Departamento Agrario de la entidad correspondiente, quien remitía el expediente a la oficina central para que el Ejecutivo Federal emitiera resolución sobre el particular, tras la entrada en vigor de la Ley Federal de la Reforma Agraria, este procedimiento se sustanció ante la Comisión Agraria Mixta, la cual se encargaba de su tramitación y resolución.

³² § Artículos 170 a 172 del Código Agrario de 1934, 269 a 271 del Código Agrario de 1940, 302 a 305 del Código Agrario de 1942 y 395 a 398 de la LFRA, Anexos PGPG-0051, PGPG-0052, PGPG-0053 y Anexo PGPG-00036, respectivamente.

³³ Únicamente se menciona en los artículos 23, fracción VIII y 56 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

³⁴ Son tierras formalmente parceladas las que han sido asignadas individualmente a ejidatarios mediante (i) resolución agraria administrativa, (ii) resolución jurisdiccional o (iii) por resolución de la Asamblea, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley Agraria. § Artículo 3 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares de México, Anexo PGPG-0028.

correspondiente. Mientras no suceda lo anterior, los poseedores sólo tienen una expectativa de derecho.³⁵

(iv) *Reconocimiento de derechos ejidales derivados de la posesión.* La posesión, como situación de hecho, puede ser reconocida como causa generadora de derechos ejidales, tanto por la Asamblea, como por el Tribunal Unitario Agrario. En este último caso, el reconocimiento debe realizarse previa audiencia de los interesados, del Comisariado Ejidal y de los colindantes, cuando se cumplan los requisitos aplicables.³⁶

(v) *Requisitos aplicables a la cesión de derechos.*³⁷ Asumiendo que las cesiones exhibidas por las Demandantes se firmaron en la fecha que señalan por las personas que mencionan, las mismas se celebraron antes de la reforma al artículo 80 de la Ley Agraria de 17 de abril del 2008, y se rigen por su versión anterior. Dicho artículo establecía como requisitos para la cesión de derechos sobre parcelas (a) la conformidad por escrito de las partes, **ante dos testigos**, y (b) **la notificación al RAN de la cesión**. Por jurisprudencia de la Segunda Sala de la SCJN, máximo tribunal de México, “[la notificación al RAN] **constituye un requisito de validez del convenio**; sin embargo, ello no implica que la inscripción ante el registro mencionado acto diferente al de la notificación, tenga efectos constitutivos, pues (...) los actos que debiendo ser inscritos no lo sean, no podrán producir perjuicios a terceros. Confirma lo anterior que al realizar una enajenación de derechos parcelarios, en relación con el RAN, se llevan a cabo tres actos distintos, a saber, la notificación, que realizan las partes ante esa institución y que sí constituye un elemento de validez del convenio, la inscripción y la expedición de los nuevos certificados, que corresponde al organismo registral y que sólo producen efectos probatorios ante los terceros, sin que estos últimos dos puedan considerarse dentro de los elementos de validez del convenio, pues no lo incluye el referido artículo 80 dentro de ellos”.³⁸ En materia agraria, el RAN funciona como garante de la legalidad y certifica la validez de los actos jurídicos celebrados sobre la propiedad ejidal. Al llevar el registro de los sujetos y derechos agrarios, es quien puede confirmar si los cedentes de derechos

³⁵ § Ver tesis XVI.1o.A.193 A (10a.) de rubro “PARCELAMIENTO ECONÓMICO O “DE HECHO” SOBRE TIERRAS DE USO COMÚN. ES NECESARIO QUE EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL LO VALIDE Y EXPIDA LOS CERTIFICADOS CORRESPONDIENTES PARA QUE PUEDA RECONOCERSE A UN POSESIONARIO COMO TITULAR DE LA PARCELA CON MOTIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”, con registro 2020599, Anexo PGPG-0054.

³⁶ § Además de los señalados en la nota anterior, ver los artículos 56 y 57 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016. Los requisitos son que se trate de tierras que no sean las destinadas al asentamiento humano, que no sean bosques ni selvas, y las tierras se hubieren poseído de manera pacífica, continua y pública, si la posesión es de buena fe, o de diez si es de mala fe, en calidad de ejidatarios.

³⁷ De los diferentes contratos exhibidos por las Demandantes, se desprende que tienen fechas entre octubre del 2000 y enero del 2008, por lo que se rigen por el artículo 80 de la Ley Agraria previo a su reforma por decreto del 17 de abril de 2008.

³⁸ Jurisprudencia 2a./J.8/2000 de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN ES UN REQUISITO DE VALIDEZ” con registro 192469, Anexo PGPG-0055.

son realmente titulares de los derechos que ceden y que se cumplan los demás requisitos de existencia y validez que establece la Ley Agraria para tales actos jurídicos.

(vi) *Regulación de la inexistencia y nulidad de actos sobre tierras ejidales.* La Ley Agraria no regula expresamente la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos celebrados sobre tierras ejidales. En consecuencia, para su regulación aplica supletoriamente la legislación civil federal.

(vii) *Inexistencia.* Conforme al CCF, un acto jurídico es inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia del acto. La falta de consentimiento se da cuando no se puede demostrar que existió un acuerdo de voluntades. Por lo que hace al objeto, 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 o a las buenas costumbres. Los actos inexistentes no producen efecto legal alguno, no son susceptibles de valer por confirmación, ni por prescripción, y su inexistencia puede ser invocada por cualquier interesado.³⁹

(viii) *Nulidad.* Conforme al CCF, un acto jurídico es nulo cuando no cumple alguno de los elementos para su validez, que son: (A) capacidad de los contratantes, que es la aptitud de ser sujeto de los derechos y obligaciones previstos en el contrato. En el caso de derechos sobre tierras ejidales, sólo tienen capacidad para adquirirlas por enajenación o cesión de derechos los ejidatarios y avocados del Ejido, legalmente reconocidos; (B) 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 desproporcionado; (C) la licitud en el objeto, motivo o fin, esto es, que no contravengan normas de orden público o las buenas costumbres, y (D) la forma establecida por la ley, esto es, que los contratantes manifiesten su voluntad cumpliendo los requisitos formales establecidos en la ley aplicable.⁴⁰ La ilicitud en el objeto, motivo o fin se sanciona con la nulidad absoluta del acto. Por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por un juez. Puede ser reclamada por cualquier interesado, y no desaparece por confirmación ni prescripción. La incapacidad de una de las partes, la existencia de vicios del consentimiento y la falta de forma, producen la nulidad relativa del acto. Sólo puede ser reclamada por el interesado, es prescriptible y puede ser subsanada o convalidada.⁴¹

³⁹ § Artículos 1794, 1824, 1825, 1827, 2224 y siguientes del CCF, Anexo PGPG-0007.

⁴⁰ § Artículos 1795, 1796 y demás aplicables del CCF, Anexo PGPG-0007.

⁴¹ § Artículos 2225 a 2242 del CCF, 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.

En este caso, las Demandantes no acreditan haber subsanado su falta de capacidad, mediante el reconocimiento posterior de su calidad como ejidatarios o avecindados.

(ix) *Diferencia entre los actos ilícitos y los delitos.* Conforme al CCF, un acto es ilícito cuando es contrario a leyes de orden público o a las buenas costumbres.⁴² En cambio, según el Código Penal Federal, un delito es el acto u omisión que sancionan las leyes penales.⁴³ Por definición son conceptos distintos. Los actos ilícitos son regulados por el derecho agrario y, supletoriamente, por la legislación civil federal, y se sancionan con la nulidad del acto,⁴⁴ privándolo de efectos jurídicos. Cualquier controversia sobre los mismos, es competencia de los Tribunales Agrarios. En cambio, los delitos son regulados por la legislación penal y las sanciones aplicables pueden consistir en prisión, sanción pecuniaria, confinamiento, entre otras.⁴⁵ Su sanción es competencia de Tribunales Penales. Los actos pueden ser ilícitos sin ser constitutivos de delito.

V. Inversión Extranjera en la Zona Restringida y en tierras ejidales

A. Introducción

19. La Constitución Mexicana establece que “*en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas (la “Zona Restringida”), por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas⁴⁶*”. La prohibición constitucional aplica, sin distinciones a todas las tierras, incluyendo las ejidales. Cualquier acto jurídico por el cual una persona extranjera pretenda adquirir la propiedad o dominio directo de tierras en la Zona Restringida está afectado de nulidad absoluta. La Ley Agraria vigente permite el uso y disfrute de tierras ejidales por terceros ajenos al ejido, incluyendo personas morales y extranjeros, pero no como poseionarios sino en *calidad de terceros*, al amparo de cualquier acto jurídico o contrato no prohibido por esta ley. Tratándose de tierras de uso común, dicho contrato debe celebrarse con el Comisariado Ejidal, con aprobación de la Asamblea del Ejido y tener una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables, por lo que sólo se permiten inversiones temporales. Los contratos de cesión de derechos sólo pueden celebrarse entre ejidatarios o avecindados del Ejido. Los extranjeros carecen de legitimación para celebrar tal tipo de contratos.

⁴² § Artículo 1830 del CCF, Anexo PGPG-0007.

⁴³ § Artículo 7 del CPF, Anexo PGPG-R0056.

⁴⁴ § Artículo 8 del CCF, Anexo PGPG-0007.

⁴⁵ § Artículo 24 del CPF, Anexo PGPG-R0056.

⁴⁶ Artículo 27, fracción I de la Constitución Mexicana, Anexo PGPG-0006.

B. Inversión Extranjera sobre inmuebles en la Zona Restringida

20. Aunque la Constitución Mexicana de 1917 prohibió a los extranjeros la adquisición del dominio directo sobre inmuebles en la Zona Restringida, en la práctica se comenzaron a utilizar otras figuras jurídicas para permitir la inversión extranjera en esta zona. Entre 1937 y 1971, con el fin de incentivar el desarrollo en la zona fronteriza del país y regular la inversión extranjera, se facultó a la Secretaría Relaciones de Exteriores del Gobierno de México (la “SRE”) para autorizar a las instituciones de crédito la celebración de fideicomisos cuyo objeto fuera adquirir la posesión, goce y usufructo de inmuebles en la Zona Restringida, en los cuales extranjeros fueran fideicomisarios y beneficiarios⁴⁷. Actualmente, en México se permite que extranjeros -personas físicas o morales- inviertan en tierras ubicadas en la Zona Restringida. En todos los casos, a través de un fideicomiso, atendiendo las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera de México y del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro de Inversiones Extranjeras de México (el “Reglamento de la LIE”).⁴⁸

21. En el fideicomiso sobre inmuebles dentro de la Zona Restringida una institución de crédito funge como fiduciaria y adquiere el dominio sobre el inmueble fideicomitado. Los fideicomisarios -personas físicas o morales extranjeras- adquieren únicamente la utilización y aprovechamiento del inmueble, sin obtener derechos reales sobre los mismos, por un período máximo de 50 años, prorrogables.⁴⁹ El inmueble objeto del fideicomiso debe destinarse a cualquiera de las actividades listadas en del Reglamento de la LIE, entre ellas, hoteles y moteles.⁵⁰

22. La institución de crédito que funja como fiduciaria, debe solicitar permiso a la SRE.⁵¹ El contrato de fideicomiso debe otorgarse en escritura pública y los fideicomisarios extranjeros convenir con el Gobierno de México en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y a no invocar la protección de sus gobiernos, bajo la pena de perder sus derechos en beneficio de la Nación. Durante la vigencia del fideicomiso, la institución fiduciaria debe conservar la

⁴⁷ La primera autorización para invertir en la zona restringida fue mediante acuerdo presidencial de 22 de noviembre de 1937, posteriormente, distintos gobiernos autorizaron y prohibieron la constitución de fideicomisos en esta zona, finalmente, el 9 de marzo de 1973 con la publicación de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera, quedó establecido en una ley el procedimiento a seguir para obtener la autorización de estos fideicomisos y las reglas bajo las cuales operarían.

⁴⁸ Anexos PGPG-0057 y PGPG-0058.

⁴⁹ Se entiende por utilización y aprovechamiento los derechos al uso y goce del inmueble, incluyendo la obtención de frutos, productos y, en general, cualquier rendimiento que se obtenga de la explotación lucrativa del mismo, ya sea a través de terceros o de la fiduciaria. § Artículos 11, 12 y 13 de la Ley de Inversión Extranjera de México, Anexo PGPG-0057.

⁵⁰ § Artículo 10, fracción II del Reglamento de la LIE, Anexo PGPG-0058.

⁵¹ En el permiso, la institución de crédito debe señalar (i) el nombre y nacionalidad de los fideicomitentes, (ii) el nombre de la institución, (iii) el nombre y la nacionalidad del fideicomisario, (iv) la duración del fideicomiso, (v) el uso del inmueble, (vi) la descripción, ubicación y superficie del inmueble objeto del fideicomiso y (vii) la distancia del inmueble respecto de la ZOFEMAT. Adicionalmente, debe de acompañar un anexo que contenga las medidas y colindancias del inmueble. § Artículo 9, del Reglamento de la LIE, Anexo PGPG-0058.

propiedad del inmueble fideicomitado, sin conceder derechos reales a los fideicomisarios. Las cesiones de derechos fideicomisarios deben notificarse a la SRE, durante el mes de abril de cada año.⁵²

23. En México, los inversionistas extranjeros -personas físicas o morales- están obligados a inscribir sus inversiones en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (el “RNIE”). En el caso de los fideicomisos sobre inmuebles en la Zona Restringida, la obligación de registro corresponde a la institución fiduciaria. El registro del fideicomiso permite al RNIE determinar la nacionalidad, origen, valor y características generales de la inversión realizada en el país.⁵³

24. Ninguna de las Demandantes exhibió documento alguno para acreditar que celebró algún fideicomiso, obtuvo autorización de la SRE o que inscribió su inversión en el RNIE. En el caso particular del señor Jacquet, único que exhibió contratos cuyo objeto era transmitir el dominio directo de las tierras, se encuentran afectados de nulidad absoluta, por lo que no otorgan al señor Jacquet derecho alguno sobre el Lote AMSA-Behla Tulum y el Lote 10A-Behla Tulum.

C. Inversión Extranjera en tierras ejidales

25. La Ley Agraria permite el uso y disfrute de tierras ejidales por terceros ajenos al Ejido, incluyendo personas morales o extranjeras, pero sólo en forma temporal. Los inversionistas extranjeros pueden celebrar cualquier contrato no prohibido por la Ley⁵⁴. Si el proyecto de inversión requiere:

- (i) *la propiedad*, primero se deben desincorporar las tierras del régimen de propiedad social, para convertirlas en propiedad privada⁵⁵. Al estar en la Zona Restringida, no pueden adquirirse por extranjeros sino a través de fideicomiso, con permiso de la SRE y dando aviso al RNIE; y
- (ii) *el uso y disfrute*, se puede celebrar cualquier contrato de asociación o aprovechamiento (i.e. usufructo, arrendamiento, comodato, etc.), el cual debe (a) tener una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogable e (b) inscribirse en el RAN. Estos contratos no otorgan la calidad de *poseionario*, sino que dan al inversionista la calidad de *tercero*, con derechos sobre tierras parceladas o de uso común, según el caso⁵⁶.

26. *En mi opinión* los contratos de compraventa y de cesión de derechos no son instrumentos adecuados ni permitidos para constituir derechos sobre tierras ejidales por inversionistas

⁵² §Artículo 11 del Reglamento de la LIE, Anexo PGPG-0058.

⁵³ § Artículos 32, fracción III y último párrafo de la Ley de Inversión Extranjera de México, y. 41 del Reglamento de la LIE. Anexos Anexo PGPG-0057 y PGPG-0058 .

⁵⁴ § Ver Primer Informe PGP, párrafo 40.

⁵⁵ § Ver Primer Informe PGP, párrafo 42.

⁵⁶ § Artículo 45 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016, y Primer Informe PGP, párrafo 45.

extranjeros. La cesión de derechos *sólo puede celebrarse entre ejidatarios y vecindados*⁵⁷. El contrato de compraventa tampoco es válido porque las tierras de uso común son inalienables.

VI. Análisis de las pruebas no consideradas en el Primer Informe PGP

A. Introducción

27. A continuación, se realiza un análisis legal de los bienes y derechos ejidales que cada Demandante reclama, a la luz de las pruebas no consideradas en el Primer Informe PGP, que me fueron proporcionadas. Para evitar repeticiones innecesarias, sólo menciono los puntos que se modifican respecto de lo señalado en el Primer Informe PGP. En lo no señalado y modificado en este informe, sigo sosteniendo lo mencionado en el Primer Informe PGP.

28. Respecto del Ejido y cada predio reclamado por las Demandantes, señalo: (i) los Documentos adicionales que me fueron entregados; (ii) las deficiencias documentales que subsisten en relación con las afirmaciones contenidas en los documentos base del reclamo de los Demandantes; (iii) los vicios o deficiencias legales que subsisten en relación con dichos documentos; (iv) mi opinión sobre la suficiencia, adecuación, idoneidad y relevancia de los datos que respaldan el Informe SBM, y sobre la congruencia entre lo que menciona el Informe SBM y los documentos; y (iv) la conclusión del suscrito sobre el valor, alcance y consecuencias legales de cada uno.

29. El análisis se realiza en el siguiente orden: (a) introducción, (b) documentos generales del Ejido, (c) Lote 19A-Tierras del Sol, (d) Lote 19-Hamaca Loca, (e) Lote AMSA-Behla Tulum, (f) Lote 10A-Behla Tulum, (g) Lote 8-Uno Astrolodge, (h) Lote 8A-Uno Astrolodge y (i) Fracción del Lote 10-Hotel Parayso. En el Índice de la Réplica que acompañó como Anexo PGPG-R0044, se relaciona la documentación adicional que revisé, incluyendo fechas, partes que intervienen, predios descritos y términos consignados en cada documento.

B. Documentos generales del Ejido

30. En relación con el Ejido se me entregaron los siguientes documentos:

Tabla I: Documentos del Ejido que me fueron proporcionados

Documentos proporcionados por la Secretaría de Economía, obtenidos del RAN
1. <i>Carpeta básica del Ejido</i> , que contiene: (i) <i>Decreto de Dotación</i> . ⁵⁸ Resolución presidencial de 8 de octubre de 1973, publicada en el DOF el 11 de diciembre de 1973, por la que se dotaron 10,409-73-33 hectáreas de terrenos baldíos propiedad de la Nación, para

⁵⁷ § Artículo 80 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

⁵⁸ Anexo PGPG-0059.

la creación de un nuevo centro de población ejidal, denominado “José María Pino Suárez” que se ubicaría en el Municipio de Cozumel (hoy Tulum), Estado de Quintana Roo;

(ii) *Acta de posesión y deslinde*⁵⁹ definitivo de 22 de abril de 1981, por la que se da cumplimiento a la dotación de tierras al Ejido conforme a la resolución presidencial de 8 de octubre de 1973. Según la misma, se entregaron al ejido 10,470-51-40 hectáreas. Ninguna de las colindancias menciona que sea con la ZOFEMAT, playa, costa o Mar Caribe, como afirma el Ejido y las Demandantes;

(iii) *Carteras de campo*⁶⁰ correspondientes a la ejecución de la dotación al Ejido contenidas en la carpeta básica del Ejido, que son 19 hojas que contienen las anotaciones realizadas por el ingeniero Rafael García Medina durante los trabajos de entrega de las tierras. Identifican rumbos, distancias, vértices y coordenadas, y contienen croquis de localización de cada uno de sus linderos; y

(iv) *Plano proyecto*⁶¹ elaborado por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización de la SRA del Gobierno de México con motivo de la creación del Ejido, el cual señala una superficie total de 10,409-73-33 hectáreas, tomadas de terrenos baldíos propiedad de la Nación. Según el plano, el Ejido colinda al este con Banco Comercial Mexicano y con Antonio González.

Del acta de ejecución, plano proyecto y carteras de campo se desprende que las tierras entregadas al Ejido colindan (i) al norte, con terrenos dotados en ampliación al Ejido Tulum, (ii) al este, con terrenos nacionales pantanosos (no con la ZOFEMAT, playa, costa ni mar caribe), (iii) al sur, con terrenos nacionales y (iv) al oeste, con ampliación de Chunyaxche.

2. *Reglamento interno del Ejido*.⁶² Acta de la Asamblea de 16 de septiembre del 2001 que aprobó el Reglamento Interno del Ejido, incluyendo primera convocatoria, acta de no verificativo, segunda convocatoria y lista de asistencia.

3. *ADDAT de 2006*.⁶³ Acta de Asamblea del Ejido celebrada el 2 de diciembre del 2006, en primera convocatoria, que aprobó certificar las tierras del Ejido y delimitar (i) 6,889-97-65.329 hectáreas como tierras parceladas, (ii) 2,913-64-20.439 hectáreas como tierras de uso común, (iii) 318-82-560 hectáreas como tierras para el asentamiento humano, (iv) 39-81-41.895 hectáreas como tierras de infraestructura, y (v) 295-32-24.237 hectáreas de ríos, arroyos y cuerpos de agua, que conforman 10,457-57-93.460 hectáreas de tierras. El acta incluye primera convocatoria, lista de asistencia y plano general del Ejido aprobado en la misma.

Se delimitaron tierras que el Ejido afirmaba eran suyas, incluyendo algunas adicionales a las que le fueron dotadas.

En la relación de sujetos de derecho a parcela anexada a la ADDAT, aparece que al señor Novelo Balam se le asignó la parcela 1127 y al señor Novelo la parcela 1128. No encontré mención alguna a las Demandantes y demás personas que aparecen en los Documentos exhibidos en este arbitraje, a quienes no se les asigna derecho alguno.

En el plano general aprobado en la Asamblea se menciona que el mismo colinda al oeste con terrenos nacionales pantanosos, no con la ZOFEMAT, playa, costa ni mar caribe.

4. *ADDAT del 2011*.⁶⁴ Acta de Asamblea del Ejido celebrada el 20 de noviembre del 2011, en segunda convocatoria, que aprobó delimitar tierras que el Ejido afirma son suyas. El Ejido *pretendió* delimitar (i) 365-62-15.277 hectáreas como tierras parceladas, (ii) 12-55-86.571 hectáreas como infraestructura, (iii) 2-97-66.642 hectáreas de cuerpos de agua y 13-26-08.797 hectáreas de áreas especiales, que conforman un polígono de 394-41-

⁵⁹ Anexo PGPG-0060.

⁶⁰ Anexo PGPG-0061.

⁶¹ Anexo PGPG-0062.

⁶² Anexo PGPG-0063.

⁶³ Anexo PGPG-0064.

⁶⁴ Anexo PGPG-0065.

77.287 hectáreas. El acta incluye primera y segunda convocatorias, acta de no verificativo, lista de asistencia y plano interno del Ejido aprobado en la misma.

En la relación de sujetos con derecho a parcela y relación de posesionarios anexados a la ADDAT, no encontré mención alguna a las Demandantes y demás personas que aparecen en los Documentos exhibidos en este arbitraje, a quienes no se les asigna derecho alguno.

El plano interno del Ejido aprobado en la misma tampoco señala que colinde con la ZOFEMAT, playa, costa ni mar caribe.

5. *Asambleas de Elección de ORV.*⁶⁵ 12 actas de Asambleas del Ejido en que se eligió a los miembros del Comisariado Ejidal y Consejo de Vigilancia del Ejido, celebradas entre el 8 de junio de 1997 y el 23 de octubre del 2016. Son relevantes las siguientes:

(i) *Asamblea de 8 de junio de 1997*, en la cual se eligió por tres años a (a) Jorge A. de la Rosa Jiménez, Maximiliano Andrade Lozano y Humberto Estrada Ramírez, como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal, y (b) Salvador Guerrero Martínez, Floriberto González Ramírez e Inocente Hernández Lorenzo, como Presidente, Primer y Segundo Secretario del Consejo de Vigilancia;

(ii) *Asamblea de 8 de diciembre del 2000*, en la cual se eligió por tres años a (a) Lea Tun Cahuich, José Adalberto Madera Quintal e Irene Jiménez Ramírez, como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado;

(iii) *Asamblea de 30 de mayo del 2004*, en la cual se eligió por tres años a (a) Francisco Moreno Pérez, Xochitl de la Paz Barquera Martínez y María Isabel Caro Cetina, como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal, e (b) Isidro Hernández Hernández, Oscar Carreño Samsó y Dolores Aguirre, como Presidente, Primer y Segundo Secretario del Consejo de Vigilancia;

(iv) *Asamblea de 5 de mayo del 2006*, en la cual Apolinar Huesca Damián fue electo como Presidente del Consejo de Vigilancia del Ejido, en sustitución de Isidro Hernández Hernández;

(v) *Asamblea de 20 de agosto del 2006*, en la cual Santo Bartolo Acuña fue electa como Secretaria del Consejo de Vigilancia, en sustitución de Oscar Carreño Samsó; y

(vi) *Asamblea de 22 de julio del 2007*, en la cual se eligió por tres años a (a) Jorge Luis Méndez Rebollo, Salvador Gómez Patiño y María de los Ángeles Castro Balderas, como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal, y (b) Humberto Estrada Ramírez, German Mondragón Correa y Amada Rivera Hernández, como Presidente, Primer y Segundo Secretario del Consejo de Vigilancia.

Documentos anexos al Informe SBM⁶⁶

6. *Plano del 2021.*⁶⁷ Copia simple de un documento privado denominado “Plano 1”, constante de una hoja, con fecha de 6 de marzo del 2021, elaborado por el ingeniero Víctor Manuel Montoya Portilla, con cédula profesional 2343719, que contiene un plano georreferenciado con coordenadas UTM del polígono de 10,409.7333 (así) hectáreas dotado al Ejido, trazado con datos obtenidos del PHINA.

7. *Asamblea de 1994.*⁶⁸ Copia simple de un documento privado denominado “Acta con motivo de la autorización para que las tierras de uso común en la zona costera del N.C.P.E. José María Pino Suárez se den en posesión y usufructo a los ejidatarios del núcleo agrario referido”, constante de 3 hojas, convocatoria y lista de asistencia, con fecha de celebración de 28 de abril de 1994, sello que dice “José María Pino Suárez, Mpio. Solidaridad” y firmas que se atribuyen a Gerardo Mota Morales, Francisco Moreno Pérez y Germán Mondragón Correa, quienes se ostentaron como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal del Ejido, y a Juan Tun Miss, José Petul

⁶⁵ Anexo PGPG-0066.

⁶⁶ Informe SBM, Anexos SB-0008 y C-0045.

⁶⁷ Informe SBM, Anexo SB-0008.

⁶⁸ Informe SBM, Anexo C-0045.

Puc y Noé Moreno Pérez, quienes se ostentaron como Presidente, Primer y Segundo Secretario del Consejo de Vigilancia del Ejido. Se observan 23 firmas en la lista de asistencia que se atribuyen a ejidatarios presentes en la Asamblea.

Según el acta, “*se autorizó que las tierras de uso común en la zona costera del Ejido se den en posesión, uso y usufructo a los ejidatarios del Ejido*”. No contiene planos anexos, ni relación del sorteo de asignación que se refiere en el desahogo del cuarto punto del orden del día.

Fuente: elaboración propia con base en los documentos generales del Ejido

31. *Derechos de Las Demandantes sobre los Lotes.* En mi opinión, las pruebas generales presentadas por las Demandantes no acreditan que sean titulares de derechos parcelarios o ejidales sobre los Lotes, por lo siguiente:

Tabla II: Deficiencias documentales y legales de las pruebas generales

Prueba	Deficiencias
1. <i>Plano del Ejido.</i> ⁶⁹	El trazo del plano fue obtenido del PHINA y no tiene sustento en los documentos y planos oficiales del ejido, inscritos en el RAN, por lo que <i>carece de valor probatorio</i> .
2. <i>Asamblea de 1994.</i> ⁷⁰	<p>El acta levantada con motivo de la Asamblea de 1994 señala expresamente que las tierras que supuestamente tiene el Ejido en la zona costera <i>serían entregadas en usufructo exclusivamente a ejidatarios del Ejido</i>, con el fin de evitar que personas ajenas al Ejido las ocuparan indebidamente. Ello <i>confirma que la voluntad de la Asamblea del Ejido era, desde entonces, que las tierras en que fueron construidos los Hoteles fueran ocupadas únicamente por integrantes del Ejido, resultando necesaria la autorización de la Asamblea para su ocupación, autorización que no acreditan haber obtenido las Demandantes</i>.</p> <p>La Asamblea no se celebró con las formalidades especiales que establece la Ley Agraria para la delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común, y para determinar su régimen de explotación. Entre otras (i) la Asamblea de 1994 se convocó el 19 de abril de 1994 y se celebró el 28 de abril de 1994, por lo que no cumplió con el plazo de 30 días que establece el artículo 25 de la Ley Agraria para la convocatoria a asambleas de formalidades especiales, (ii) a la Asamblea de 1994 asistieron 30 de 47 ejidatarios, menos del 75% de los ejidatarios que deben estar presentes en la primera convocatoria de Asambleas de formalidades especiales, para reunir el quorum que establece el artículo 26 de la Ley Agraria, y (iii) en la Asamblea de 1994 no estuvo presente un fedatario público, en términos del artículo 28 de la Ley Agraria, <i>por lo que la misma está viciada de nulidad absoluta</i>.</p>
3. <i>ADDAT del 2006.</i> ⁷¹	En la celebración de esta ADDAT los ejidatarios tenían conocimiento de los conflictos que existían sobre la colindancia este del Ejido, como quedó asentado en el desahogo del sexto punto del orden del día. En el mismo se señala que el representante de la Procuraduría Agraria manifestó que “ <i>a simple vista <u>el plano interno</u> que se presenta ante esta [Asamblea], no coincide en su lindero Este, con</i>

⁶⁹ Informe SBM, Anexo SB-0008.

⁷⁰ Informe SBM, Anexo C-0045.

⁷¹ Anexo PGPG.0064.

Prueba	Deficiencias
	<p>el <u>Diagnóstico realizado y notificado al ejido</u> en su momento por el comité estatal... Asimismo hace del conocimiento de la [Asamblea], que con fecha 30 de noviembre de 2006, <u>la Representación Estatal en Quintana Roo, de la [SRJA]</u>, informó al Delegado de la Procuraduría Agraria en Quintana Roo, mediante oficio 004286 de fecha 29 de noviembre de 2006, <u>las colindancias que presenta el polígono ejidal</u>, quién hace constar que en el lindero Este se colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre (Mar Caribe) y <u>Predios Titulados que han salido del Dominio de la Nación, por Título expedido por la [SRJA]</u>. Lo anterior sin ubicar la localización de la superficie que ocupan los referidos predios... Derivado de lo anteriormente señalado, la Delegación de la Procuraduría Agraria en Quintana Roo, mediante oficio P.A.Q.ROO/S.D.O/167/2006, solicitó a la Delegación del [RAN], la opinión técnica respecto a la ubicación del lindero Este, del polígono ejidal, sin que a la fecha se tenga respuesta alguna”.</p> <p>También se menciona que, a partir de los trabajos de medición y el plano interno del Ejido, la superficie total de tierras propiedad del Ejido es de 10,457-57-93.460 hectáreas, lo que representa <u>un excedente de 47-06-53.460 hectáreas</u>, en comparación a la deslindada según el acta de posesión y deslinde de 22 de abril de 1982.</p> <p>Lo anterior confirma que existía un conflicto sobre los límites del lindero este del Ejido y que a pesar del mismo la Asamblea trató de certificar una porción de tierras que no les fueron dotadas –las que colindan al este con la ZOFEMAT–, lo cual derivó posteriormente en diversos juicios agrarios y juicios de amparo por los que se impugnó la ADDAT del 2006. Hasta donde tengo conocimiento dicha acta de Asamblea fue declarada nula e insubsistente.</p>
<p>4. ADDAT 2011.⁷²</p>	<p>En desahogo del séptimo punto del orden del día se menciona que un grupo de personas demandaron al Ejido el reconocimiento de su calidad de poseedores “<i>toda vez que han dado cumplimiento a los compromisos contraídos con el Ejido <u>ante el H. Tribunal Agrario del Distrito 44</u>, que estas personas <u>sean reconocidas como poseedoras del Ejido</u>, propuesta que sometida consideración de los asambleístas <u>fue aprobada por [el 100%] de los ejidatarios presentes</u>”.</i></p> <p>En desahogo del octavo punto del día se señaló que “<i>precisando el propio presidente del Comisariado Ejidal que, el caso concreto, la <u>numeración dada en forma económica a las parcelas de que se trata y con las cuales se identifican en los juicios seguidos ante el [Tribunal Unitario Agrario 44]</u>, se modificó esto con la finalidad de dar cumplimiento a las normas técnicas del [RAN]</i>”. En el mismo punto, se menciona que un ejidatario solicitó se le incluyera en la lista de sujetos beneficiarios con la asignación de las parcelas, y que el Presidente del Comisariado Ejidal contestó que “<i>...esta [Asamblea] fue convocada únicamente <u>para delimitar, destinar y asignar las tierras a aquellos poseedores de tierras al interior del ejido y que promovieron ante el [Tribunal Unitario Agrario 44] su reconocimiento como tales</u>, lo anterior, independientemente de que no se cuenta con los elementos técnicos necesarios y datos requeridos al efecto, ya que no se delimitó y generaron los productos cartográficos y elementos necesarios para tal fin</i>”.</p>

⁷² Anexo PGPG-0065.

Prueba	Deficiencias
	En <i>mi opinión</i> esta Asamblea es nula pues las tierras que pretendieron delimitar y asignar son las que colindan con la ZOFEMAT, las cuales no forman parte de las tierras dotadas al Ejido.

Fuente: elaboración propia con base en los anexos del Informe SBM y los documentos obtenidos en el RAN

32. *Alcances legales de los documentos exhibidos.* Considerando lo anterior, en *mi opinión* **los Documentos exhibidos no son suficientes ni sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en el Informe SBM.** Específicamente considero que no son suficientes para acreditar que:

- (i) el Ejido fuera propietario de las tierras reclamadas por las Demandantes; y
- (ii) las Demandantes estuvieran facultados para adquirir derechos sobre tierras de uso común del Ejido, cuando la Asamblea limitó su ocupación a integrantes del Ejido.

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

33. *Documentación adicional exhibida.* En relación con los bienes y derechos que reclama el señor Sastre sobre el Lote 19A-Tierras del Sol y construcciones, se me entregaron los siguientes documentos adicionales:

Tabla III: Documentos adicionales exhibidos sobre el Lote 19A-Tierras del Sol

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
Lote 19A-Tierras del Sol y construcciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Copia simple de un documento privado denominado “Constancia de posesión y usufructo”⁷³, constante de una hoja que señala como fecha de expedición el 21 de diciembre del 2002, con sello “José María Pino Suárez, Mpio. Solidaridad” y firmas que se atribuyen a Lea Tun Cahuica, José Adalberto Madera Quintal e Irene Ramírez, quienes se ostentaron como Presidente, Seretario y Tesorero del Comisariado Ejidal del Ejido. No se anexó un plano a la misma. 2. Copia simple de un documento público denominado “Licencia de uso de suelo comercial”⁷⁴, constante de una hoja, que señala como fecha de autorización el 26 de abril del 2011, expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Tulum, con firmas que se atribuyen a Elva Karina Prieto Pérez, Director de Desarrollo Urbano y Lorenzo Miranda Miranda, Director General de Desarrollo Urbano y Ecología. 3. Asamblea de 1994.⁷⁵

⁷³ § Informe SBM, Anexo C-0046.

⁷⁴ § Informe SBM, Anexo CS-0008.

⁷⁵ § Informe SBM, Anexo C-0045.

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
	<p>4. Una hoja que contiene un plano de un predio que se identifica como “Lote 19, Frac. 1”⁷⁶ ubicado en el Ejido José María Pinozuares (así) Municipio de Solidaridad Playa del Carmen Quintana Roo, con superficie de 2,262.601 metros cuadrados, con fecha de elaboración diciembre del 2006, sin firmas, ni datos de quien lo elaboró, con cuadro de construcción que señala puntos, distancias, rumbos y coordenadas arbitrarias de los 12 vértices del predio.</p> <p>5. Una hoja que contiene un plano titulado “Plano F 19 “A” Tierras del Sol”⁷⁷, de un predio que se identifica como fracción 19 “A”, con superficie de 1,873.837 metros cuadrados, elaborado el 16 de marzo del 2021 por el Ing. Montoya, quien señala lo trazó con base en la ubicación física del predio.</p> <p>6. Una hoja que contiene un plano titulado “Plano 19 “A” Tierras del Sol”⁷⁸, de un predio que se identifica como fracción 19 “A”, con superficie de 1,873.837 metros cuadrados, elaborado el 16 de marzo del 2021 por el Ing. Montoya, quien señala lo trazó con base en la información contenida en el cuadro de construcción del plano anexo a la Cesión CETSA.</p> <p>7. Copia simple de un documento privado, constante de una hoja con fecha de 18 de febrero de 1998,⁷⁹ que contiene un recibo de pago a favor del señor Sastre por la cantidad de \$28,000 Pesos mexicanos, en concepto de abono por la venta de una fracción de terreno del bien inmueble marcado convencionalmente con el número diecinueve del Ejido Pino Suárez. En la parte inferior aparece el nombre del señor Novelo, no contiene firma alguna.</p> <p>8. Copia simple de un documento privado, constante de una hoja con fecha de 12 de junio de 1998,⁸⁰ que contiene un recibo de pago a favor del señor Sastre por la cantidad de \$50,000 Pesos mexicanos, en concepto de abono por la venta de una fracción de terreno del bien inmueble marcado convencionalmente con el número diecinueve del Ejido Pino Suárez. En la parte inferior aparece el nombre del señor Novelo, no contiene firma alguna.</p>

Fuente: elaboración propia con base en anexos del Informe SBM y los documentos producidos por los Demandantes

34. *Deficiencias documentales.* En mi opinión, las pruebas adicionales exhibidas no son suficientes para acreditar que CETSA es titular de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19A-Tierras del Sol, pues no se atendieron las deficiencias documentales y legales descritas en el Primer Informe PGP, que se mencionan a continuación:

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

⁷⁶ § Informe SBM, Anexo C-0073.

⁷⁷ § Informe SBM, Anexo SB-0010.

⁷⁸ § Informe SBM, Anexo SB-0011.

⁷⁹ § Anexo PGPG-0067.

⁸⁰ § Anexo PGPG-0068.

Afirmación en documentos de las Demandantes	Deficiencia documental
Manifestación de la voluntad de las partes	
1. <i>Lectura y firma.</i>	Sigue sin ser posible confirmar que las huellas dactilares y firmas plasmadas en el contrato correspondan a las personas a quienes se atribuyen, ni la fecha en que se firmó el contrato, por lo que no puede confirmarse que hayan manifestado válidamente su consentimiento.
2. <i>Facultades del representante de CETSA.</i>	Se acreditó la existencia de CETSA con su acta constitutiva, pero no se mencionó el nombre del representante de CETSA que lo firmó ni los datos de la escritura pública con las facultades que dicha persona tenía para representarla.
Identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
3. <i>Propiedad del Ejido.</i>	<p>Se obtuvo la carpeta básica del Ejido y las actas de Asambleas del Ejido inscritas en el RAN, de 1992 a la fecha. De su lectura se desprende que las tierras dotadas al Ejido colindan al este con terrenos nacionales propiedad de la nación (terrenos pantanosos), y no con la ZOFEMAT, mar caribe, costa o playa. El acta de entrega de posesión y deslinde definitivo de 22 de abril de 1981 señala que la colindancia este del polígono de tierras dotadas al Ejido se identifica mediante (i) las mojoneras 122, 1, 2, 3, 4, y 5, que colindan a la izquierda con terrenos nacionales (pantanosos) y (ii) las mojoneras 6 a 21, que colindan a la izquierda con la laguna Capechen. El Plano Proyecto de Dotación confirma la colindancia este del Ejido con terrenos nacionales (pantanos).</p> <p>Por lo anterior, se confirmó que las tierras dotadas al ejido no comprenden el predio objeto del contrato.</p>
4. <i>Derechos del señor Novelo sobre el Lote 19.</i>	<p>Se entregó copia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido, cuyo artículo 76 establece “los ejidatarios que celebren operaciones de enajenación de sus derechos agrarios no aportarán ninguna cantidad económica al ejido, sin embargo, el adquirente pagará el 20% de la operación, además deberá reunir los requisitos que señala el artículo 13 y 15 de la Ley Agraria”. No se exhibió comprobante del pago que se debió hacer; - al acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994 no se anexaron planos ni se inscribió ante el RAN. De su contenido no es posible verificar la ubicación del Lote 19 ni que el mismo se haya asignado al señor Novelo; - planos del lote 19, que permiten ubicarlo con precisión, pero no confirmar que se trate del mismo lote señalado en la Cesión CETSA. <p>No se exhibieron más pruebas para corroborar que en el sorteo de la Asamblea de 1994 se asignó al señor Novelo el Lote 19 y que tenía su posesión en la fecha de celebración del contrato.</p> <p>Por lo anterior, no es posible confirmar que el señor Novelo tenía derecho a disponer del predio identificado como Lote 19A Tierras del Sol, ni la ubicación de dicho terreno.⁸¹</p>

⁸¹ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGP-0007.

Afirmación en documentos de las Demandantes	Deficiencia documental
5. <i>Calidad agraria del señor Novelo.</i>	<p>No se entregó copia del 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> <p>El señor Novelo es mencionado en diversas Asambleas del Ejido como ejidatario. Sin embargo, eso no confirma que fuera titular de derechos sobre el Lote 19A-Tierras del Sol.</p> <p>Por lo anterior, si bien se presume que el señor Novelo era ejidatario del Ejido, <i>no es posible confirmar que tuviera derechos vigentes sobre el Lote 19A-Tierras del Sol a la celebración de la Cesión CETSA.</i></p>
6. <i>Determinación de las tierras. Subdivisión del Lote 19.</i>	<p>Se exhibieron planos elaborados por el ingeniero Montoya, pero no:</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 que los 120 metros que tenía hacia esos rumbos el Lote 19 original. <p>El plano anexo al contrato no se subsanó.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar que el plano exhibido corresponda al plano anexo al contrato</i>, de tal forma que se puedan <i>ubicar con precisión las tierras representadas en el mismo</i>, ni confirmar que exista identidad entre el Lote 19 y el Lote 19A-Tierras del Sol.</p>
7. <i>Precio y pago.</i>	<p>Se exhibieron dos recibos de pago,⁸² ambos de 1998 (la cesión CETSA se celebró el 12 de octubre del 2000), que señalan son por concepto de <i>“la venta de una fracción de terreno del bien inmueble marcado convencionalmente con el número diecinueve del Ejido Pino Suárez”</i>. Ninguno está firmado por el señor Novelo.</p> <p>No se exhibió un 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.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el contrato lesionó los intereses del ejidatario</i> (abusando de su extrema necesidad, notoria inexperiencia o extrema miseria), <i>ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</i></p>

Fuente: elaboración propia

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

⁸² Anexo PGPG-0067 y Anexo PGPG-0068.

firmas y huellas hayan sido plasmadas ante dos testigos, ratificadas ante notario y el contrato notificado al RAN; ni

(ii) **las tierras objeto del mismo:** (a) **efectivamente son las mencionadas en los planos elaborados por el ingeniero Montoya**, pues contienen coordenadas distintas a las de la Cesión CETSA⁸³ y a la ubicación física del predio, según el propio licenciado Bonfiglio; (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). De la Carpeta Básica del Ejido y actas de ADDAT se desprende que no fueron dotadas al Ejido, por lo que no son de su propiedad, y (d) **que la Asamblea del Ejido asignó o reconoció algún derecho sobre las mismas en favor del señor Novelo** y que éste las tenía en posesión de tal forma que pudiera cederlas a CETSA. El acta de Asamblea de 1994 no lo menciona, y la constancia de posesión no está respaldada por un acta de Asamblea que autorice expresamente su expedición.

36. *Deficiencias legales.* Aun asumiendo que las partes efectivamente celebraron la Cesión CETSA en la fecha mencionada en el documento respectivo, al confirmarse que el Lote 19A-Tierras del Sol no se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, el señor Novelo no tenía derecho a ceder el mismo. Las deficiencias legales identificadas en el Primer Informe PGP siguen siendo aplicables.⁸⁴

37. *Opinión sobre el Informe SBM.* A continuación, cito los argumentos contenidos en el Informe SBM respecto los derechos del señor Sastre, y daré mi opinión sobre cada uno:

Tabla V. Argumentos empleados en el Informe SBM y opinión sobre cada uno

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
Respecto al consentimiento	
<p>“96. De la lectura de los documentos que me presenta... se desprende de su lectura que se celebró un contrato de Cesión de Derechos con el ejidatario [Novelo] y [CETSA] <u>de manera libre y voluntaria.</u>”</p>	<p>De los documentos exhibidos no es posible confirmar si el señor Novelo celebró la Cesión CETSA en forma libre y voluntaria, pues se trata de un contrato privado con una huella digital en el lugar de la firma del señor Novelo.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no menciona cómo se cercioró y le consta que el señor Novelo fue quien la firmó, y que lo hizo</p>

⁸³ Para la comparación entre las superficies, medidas y colindancias de cada predio ver Anexo PGPG-0048.

⁸⁴ A partir de la Asamblea de 1994, pese a no formar parte de las tierras dotadas en propiedad del Ejido, el Lote 19A-Tierras del Sol fue tratado como tierras de uso común del mismo, por lo que la Cesión CETSA presenta las siguientes deficiencias legales: (i) no fue firmada por el Comisariado Ejidal, (ii) no fue aprobada por la Asamblea del Ejido, (iii) 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 (iv) no se identifica claramente la ubicación del Lote 19A-Tierras del Sol. § Ver Primer Informe PGP, Tabla VIII, Deficiencias legales relacionadas con el Lote 19A-Tierras del Sol, supuesto dos.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
	<p>precisamente en la fecha señalada en el documento. Tampoco señala cómo se cercioró que el señor Novelo sabía leer, podía firmar y que fue su voluntad celebrar la Cesión CETSA.</p> <p>El precio pactado por la cesión -\$100,000 Pesos- no parece acorde al valor comercial de un terreno colindante a la playa en Tulum.</p>
<p>“102. De los documentos revisados con anterioridad [Asamblea de 1994 y constancia de posesión Sastre], los mismos establecen una <u>asignación de la superficie</u> en cuestión de manera <u>económica</u> al ejidatario [Novelo], quien <u>subsiguientemente entró en un acuerdo con [Sastre]. ... el acuerdo... es vinculante frente a los tribunales</u> competentes. En el contenido de este acuerdo también se desprende que <u>existen el consentimiento y voluntad del ejidatario y el Ejido</u> pertinentes, lo cual permite que el Sr. Sastre pudiera construir y operar un negocio turístico en aquella superficie”.</p> <p>“107. ... el acuerdo de [<u>la Asamblea de 1994</u>] <u>autorizó a los ejidatarios</u> para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute los ejidatarios, lo que permitió que se generaran acuerdos que se dieron entre las partes involucradas.”</p>	<p>Los documentos exhibidos no permiten confirmar que el Lote 19 haya sido asignado en forma económica al señor Sastre. No se exhibió la lista con los resultados del sorteo que la Asamblea autorizó, ni los planos de los lotes que se repartieron.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo se cercioró y le consta que la Asamblea asignó el Lote 19 al señor Novelo. Tampoco como confirmó que el señor Novelo seguía siendo titular de los derechos sobre el Lote 19 a la celebración de la Cesión CETSA.</p> <p>En <i>mi opinión</i>, la Asamblea de 1994 es nula por haber aprobado el destino de tierras de uso común y su régimen de explotación sin haber cumplido las formalidades especiales que la Ley Agraria exige para adoptar dichos acuerdos, por lo que no es un documento vinculante, cuyo cumplimiento pueda exigirse ante los Tribunales.</p> <p>Tampoco exhibieron el acta de Asamblea que permitió al señor Sastre tomar posesión del Lote 19 y que autorizó la expedición de la constancia de posesión en su favor, por lo que no existe el consentimiento legalmente otorgado por parte del Ejido.</p>
<p>“104. ... el artículo <u>23</u> de la Ley agraria <u>establece</u> en las fracciones V y VIII que la <u>asamblea cuenta</u> con las siguientes <u>facultades</u>:</p> <p>V. <u>Aprobación de los contratos</u> y convenios que tengan por <u>objeto el uso o disfrute por terceros</u> de las <u>tierras de uso común</u>;</p> <p>VIII. <u>Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho</u> y regularización de tenencia de poseedores”.</p>	<p>No exhibieron acta de Asamblea alguna que haya aprobado el contrato celebrado por el señor Sastre, que claramente tiene por objeto el uso o disfrute por un tercero de las tierras de uso común.</p> <p>Por otro lado, el reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho debe hacerse en AFE, lo que no se hizo.</p>
<p>“108. Dicho consentimiento y voluntad fue consentido y verificado por el Comisariado de bienes ejidales (así)...”</p>	<p>La constancia exhibida es un documento privado.</p> <p>Aunque las personas que se atribuye firmaron la constancia fueron electas el 8 de diciembre del 2000 como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal.</p>

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
	<p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo se cercioró que las personas a quienes se atribuye la firmaron, en la fecha señalada en el documento.</p> <p>En cualquier caso, no se exhibió la Asamblea que autorizó su expedición, por lo que dicha constancia es nula.</p>
<p>“114. El Sr. Sastre a título personal, y [CETSA] de la cual es socio administrador y mayoritario, estuvo en posesión, uso y disfrute de la superficie en cuestión...”</p>	<p>Los documentos exhibidos dicen que se entregó la posesión a CETSA, pero no acreditan que eso efectivamente haya ocurrido.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo o con base en que elementos de prueba confirmó que el señor Sastre estuvo físicamente en posesión, uso y disfrute del Lote 19.</p> <p>Bajo el derecho mexicano, la prueba idónea para acreditar la posesión es la testimonial, sin que alguna forme parte del expediente.</p>
Ubicación	
<p>“110. ... el ing. Montoya realizó el trazo de [el Lote 19A-Tierras del Sol] en base a la documentación recibida”</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cesión CETSA: 1,873.84 m2; - Constancia de Posesión Sastre: sin superficie⁸⁵; y - Plano 2006: 2,262.601 m2. 	<p>No se explica el origen de la diferencia entre la superficie del Lote 19 según la Cesión CETSA y el plano del 2006, que el el ing. Montoya señala empalma correctamente con el límite del ejido y la ubicación de la carretera.</p>
<p>“111. ... la superficie está inmersa en el polígono total dotado al [Ejido]...”</p>	<p>La carpeta básica del Ejido contradice lo afirmado por el ing. Montoya. El Lote 19 no está inmerso en el polígono de tierras dotado al Ejido.</p>

Fuente: elaboración propia con base en el Informe SBM

38. **Conclusión.** Por lo anterior, confirmo *mi opinión* en sentido que **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.

⁸⁵ Con base en la reconstrucción del Lote 19A-Tierras del Sol a partir de la constancia de posesión del señor Sastre se obtuvo que los vértices 1 y 2 se traslapan con la carretera Tulum – Punta Allen, a simple vista se advierte que el predio reconstruido tiene una ubicación distinta a la que el ingeniero Montoya señala corresponde a la ubicación física del Lote 19A-Tierras del Sol y que este no se encuentra dentro de las tierras dotadas al Ejido. Ver plano del Lote 19A-Tierras del Sol, Anexo PGPG-0069.

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

39. *Documentación adicional exhibida.* En relación con los bienes y derechos que reclama el señor Sastre sobre el Lote 19-Hamaca Loca y construcciones, se me entregaron los siguientes documentos adicionales:

Tabla VI. Análisis de los documentos adicionales sobre el Lote 19-Hamaca Loca

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
Lote 19-Hamaca Loca y construcciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Copia simple de un documento privado denominado “Constancia de posesión y usufructo”⁸⁶, constante de una hoja que señala como fecha de expedición el 24 de mayo del 2006, con sello “<i>José María Pino Suárez, Mpio. Solidaridad</i>” y firmas que se atribuyen a Francisco Moreno Pérez, Xochitl de la Paz Barquera Martínez y María Isabel Caro Cetina, quienes se ostentaron como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal del Ejido. Al reverso, contiene un plano que señala (a) ser ilustrativo, (b) corresponder a un predio identificado como parcela 1,235 del Ejido y (c) que el predio que describe se encuentra en posesión del señor Bonfiglioli, en calidad de posesionario del mismo. 2. Asamblea de 1994.⁸⁷ 3. Copia simple de un documento público denominado “Licencia de uso de suelo comercial”⁸⁸, constante de una hoja, que señala como fecha de autorización el 11 de febrero del 2011, expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Tulum, con firmas que se atribuyen a Elva Karina Prieto Pérez, Director de Desarrollo Urbano y Lorenzo Miranda Miranda, Director General de Desarrollo Urbano y Ecología. 4. Hoja que contiene un plano titulado “Plano F 19 HL Convenio”⁸⁹, de un predio que se identifica como lote 19 fracción Hamaca Loca, con superficie de 1,650.72 metros cuadrados, elaborado el 16 de marzo del 2021 por el ingeniero Montoya, quien señala lo trazó con base en el cuadro de construcción del plano anexo a la Cesión HLSA. 5. Hoja que contiene un plano titulado “Plano 19 F 19 HL Constancia”⁹⁰, respecto de un predio que se identifica como lote 19 fracción Hamaca Loca, con superficie de 2,924.199 metros cuadrados, elaborado el 16 de marzo del 2021 por el ingeniero Montoya, quien señala lo trazó con base en la información contenida en el cuadro de construcción del plano anexo a la constancia de posesión del señor Bonfiglioli.

⁸⁶ § Informe SBM, Anexo C-0015.

⁸⁷ § Informe SBM, Anexo C-0045.

⁸⁸ § Informe SBM, Anexo C-0068.

⁸⁹ § Informe SBM, Anexo SB-0012.

⁹⁰ § Informe SBM, Anexo SB-0013.

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
	<p>6. Copia simple de una copia certificada por la licenciada Yolanda Solís Olvera, notario público 22 de Quintana Roo el 30 de marzo de 2009, de un documento constante de treinta y tres páginas, que incluye la escritura pública 4,030 de 2 de febrero del 2001, otorgada por el licenciado Miguel Ángel Ortiz Cardín, notario público 21 de Quintana Roo por la que los Accionistas de HLSA, constituyeron HLSA.</p> <p>En la misma se hizo constar que se otorgó un poder especial a la licenciada Rosa Margarita León Rejón para que “<i>comparezca ante el Notario Público de su elección en nombre de la sociedad a ratificar la cesión de derechos a favor de la sociedad respecto del lote 19-C, ubicado en Tulum Municipio de Solidaridad, Quintana Roo</i>”.</p>

Fuente: elaboración propia con base en los anexos del Informe SBM

40. *Deficiencias documentales.* En mi opinión, las pruebas adicionales exhibidas no son suficientes para acreditar que HLSA, fuera titular de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19-Hamaca Loca y que haya transmitido sus derechos al señor Sastre, pues no se atendieron las deficiencias documentales y legales descritas en el Primer Informe PGP, que se describen a continuación:

Tabla VII: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote 19-Hamaca Loca

Afirmación en documentos de las Demandantes	Deficiencia documental
Manifestación de la voluntad de las partes en la Cesión HLSA	
1. <i>Lectura y firma.</i>	Sigue sin ser posible confirmar que las huellas dactilares y firmas plasmadas en el contrato correspondan a las personas a quienes se atribuyen, ni la fecha en que se firmó el contrato, por lo que no puede confirmarse que hayan manifestado válidamente su consentimiento.
2. <i>Facultades del representante de CETSA.</i>	Se acreditó la existencia de HLSA con su acta constitutiva, pero no se exhibió copia del acta 44110 de 1 de marzo de 2001 otorgada por el 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 el contrato de Cesión HLSA.
Identidad de las tierras y derechos objeto de la Cesión HLSA	
3. <i>Propiedad del Ejido.</i>	Se obtuvo la carpeta básica del Ejido y actas de Asambleas del Ejido inscritas en el RAN, de 1992 a la fecha. De su lectura se desprende que las tierras dotadas al Ejido colindan al este con terrenos nacionales propiedad de la nación (terrenos pantanosos), y no con la ZOFEMAT, mar caribe, costa o playa. El acta de entrega de posesión y deslinde definitivo de 22 de abril de 1981 señala que la colindancia este del polígono de tierras dotadas al Ejido se identifica mediante (i) las mojoneras 122, 1, 2, 3, 4, y 5, que colindan a la izquierda con terrenos nacionales (pantanosos) y (ii) las mojoneras 6 a 21, que colindan a la izquierda con la laguna Capechen. El Plano Proyecto de Dotación confirma la colindancia este del Ejido con terrenos nacionales (pantanos).

Afirmación en documentos de las Demandantes	Deficiencia documental
	Por lo anterior, <i>se confirmó que las tierras dotadas al ejido no comprenden el predio objeto del contrato.</i>
4. <i>Derechos del señor Novelo sobre el Lote 19.</i>	<p>Se entregó copia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido, cuyo artículo 76 establece “los ejidatarios que celebren operaciones de enajenación de sus derechos agrarios no aportarán ninguna cantidad económica al ejido, sin embargo, el adquirente pagará el 20% de la operación, además deberá reunir los requisitos que señala el artículo 13 y 15 de la Ley Agraria”. No se exhibió comprobante del pago que se debió hacer; - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994, a la cual no se anexaron planos ni se inscribió ante el RAN. De su contenido no es posible verificar la ubicación del Lote 19 ni que el mismo se haya asignado al señor Novelo; - planos del lote 19, que permiten ubicarlo con precisión, pero no confirmar que se trate del mismo lote señalado en la Cesión CETSA. <p>No se exhibieron más pruebas para corroborar que en el sorteo se asignó al señor Novelo el Lote 19 y que tenía su posesión en la fecha de celebración del contrato.</p> <p>Por lo anterior, no es posible confirmar si el señor Novelo tenía derechos que pudiera ceder sobre el predio identificado como Lote 19-Hamaca Loca, ni su ubicación.⁹¹</p>
5. <i>Calidad agraria del señor Novelo.</i>	<p>No se entregó copia del 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> <p>El señor Novelo es mencionado en diversas Asambleas del Ejido como ejidatario del mismo. Eso no confirma que fuera titular de derechos sobre el Lote 19-Hamaca Loca.</p> <p>Por lo anterior, si bien se presume que el señor Novelo era ejidatario del Ejido, no es posible confirmar que tuviera derechos vigentes sobre el Lote 19-Hamaca Loca a la celebración de la Cesión HLSA.</p>
6. <i>Determinación de las tierras. Subdivisión del Lote 19.</i>	<p>Se exhibieron planos elaborados por el ingeniero Montoya, pero no:</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 19-Hamaca Loca; ni - 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 al contrato no se subsanó.</p> <p>Por lo anterior, no es posible confirmar que los planos exhibidos correspondan 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 19-Hamaca Loca.</p>

⁹¹ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

Afirmación en documentos de las Demandantes	Deficiencia documental
7. <i>Precio y pago.</i>	No se subsanaron las deficiencias documentales señaladas en el Primer Informe PGP. ⁹² Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el contrato lesionó los intereses del ejidatario</i> (abusando de su extrema necesidad, notoria inexperiencia o extrema miseria), <i>ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</i>
Validez de la Asamblea de HLSA que autorizó la Cesión Sastre	
8. <i>Requisitos de la Asamblea.</i>	Se exhibió el acta constitutiva de HLSA, pero no se subsanaron el resto de las deficiencias documentales identificadas. 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>
Manifestación de la voluntad de las partes de la Cesión Sastre	
9. <i>Facultades de la representante de HLSA.</i>	Se exhibió el acta constitutiva de HLSA de la cual se desprende que la señora Marchetti fue electa como Secretaria del Consejo de Administración de HLSA, pero no que tenga facultades para representar a HLSA. Por lo anterior, no se demostró <i>que la señora Marchetti tuviera facultades para representar a HLSA.</i>
10. <i>Firma.</i>	No se subsanaron las deficiencias documentales identificadas. 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>
Relacionadas con las tierras y derechos que fueron objeto de la Cesión Sastre	
11. <i>Derechos de HLSA.</i>	No se subsanaron las deficiencias documentales identificadas. La constancia de posesión del señor Bonfiglioli se refiere a un predio distinto al Lote 19-Hamaca Loca, no fue aprobada ni ratificada por la Asamblea del Ejido y no se exhibió algún documento que permita corroborar que el señor Bonfiglioli aportó sus derechos sobre la Fracción de la Parcela 1,235 a HLSA. Por lo anterior, <i>no es posible corroborar que la HLSA tuviera algún derecho sobre el Lote 19-Hamaca Loca.</i>
12. <i>Pago del precio.</i>	No se subsanaron las deficiencias documentales identificadas. Por lo anterior, <i>no es posible corroborar que el precio pactado en la Cesión Sastre haya sido efectivamente entregado.</i>

Fuente: elaboración propia

⁹² § Ver Primer Informe PGP, Tabla X: Deficiencias documentales de la Cesión HLSA y Cesión Sastre, apartado 7. Pago del precio.

41. *Alcances legales de los documentos.* Considerando lo anterior, en *mi opinión los Documentos exhibidos por las Demandantes no son suficientes ni sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos.* Específicamente, **considero que siguen sin ser 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 notificado al RAN; ni

(ii) **las tierras objeto del mismo:** (a) **efectivamente son las mencionadas en los planos elaborados por el ingeniero Montoya**, pues contienen coordenadas distintas a las de la Cesión HLSA⁹³ y a la ubicación física del predio, según el propio licenciado Bonfiglio; (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). De la Carpeta Básica del Ejido y actas de ADDAT se desprende que no fueron dotadas al Ejido, por lo que no son de su propiedad, y (d) **que la Asamblea del Ejido asignó o reconoció algún derecho sobre las mismas en favor del señor Novelo** y que éste las tenía en posesión de tal forma que pudiera cederlas a CETSA. El acta de Asamblea de 1994 no lo menciona, y la constancia de posesión no está respaldada por un acta de Asamblea que autorice expresamente su expedición.

42. *Deficiencias legales.* Aun asumiendo que las partes efectivamente celebraron la Cesión HLSA y la Cesión Sastre en las fechas mencionadas en los documentos respectivos, al confirmarse que el Lote 19-Hamaca Loca no se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, el señor Novelo y HLSA no tenían derecho a ceder el mismo. Las deficiencias legales identificadas en el Primer Informe PGP siguen siendo aplicables.⁹⁴

43. *Opinión sobre el Informe SBM.* A continuación, cito los argumentos contenidos en el Informe SBM respecto los derechos del señor Sastre, y daré mi opinión sobre cada uno:

Tabla VIII. Argumentos empleados en el Informe SBM y opinión sobre cada uno

⁹³ Para la comparación entre las superficies, medidas y colindancias de cada predio ver Anexo PGPG-0048.

⁹⁴ A partir de la Asamblea de 1994, pese a no formar parte de las tierras dotadas en propiedad del Ejido, el Lote 19-Hamaca Loca fue tratado como tierras de uso común del mismo. La Cesión HLSA y la Cesión Sastre presentan las siguientes deficiencias legales: (i) ninguna fue firmada por el Comisariado Ejidal, (ii) ninguna fue aprobada por la Asamblea del Ejido, (iii) ambas señalan que la cesión de derechos es de manera real, definitiva e irrevocable, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley, y (iv) ninguna permite identificar claramente la ubicación del Lote 19A-Tierras del Sol. § Ver Primer Informe PGP, Tabla XI, Deficiencias legales de la Cesión HLSA, supuesto dos y Tabla XII, Deficiencias legales de la Cesión Sastre, supuesto dos.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
Respecto al consentimiento	
<p>“116. De la lectura de los documentos que me presenta... se desprende de su lectura, que se realizó de manera libre y voluntaria un contrato de Cesión de Derechos con el ejidatario [Novelo] y [HLSA] <u>de manera libre y voluntaria.</u>”</p>	<p>De los documentos exhibidos no es posible confirmar si el señor Novelo celebró la Cesión HLSA en forma libre y voluntaria, pues se trata de un contrato privado, que contiene una firma que claramente no es del señor Novelo</p> <p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo se cercioró que el señor Novelo la firmó, en la fecha señalada en el documento. Tampoco menciona cómo confirmó y le consta que el señor Novelo sabía leer, podía firmar y que fue su voluntad celebrar la Cesión HLSA.</p> <p>El precio pactado por la cesión -\$150,000 Pesos- no parece acorde al valor comercial de un terreno colindante a la playa en Tulum.</p>
<p>“121. De los documentos revisados con anterioridad [Asamblea de 1994 y constancia de posesión Bonfiglioli], se desprende que existen el consentimiento y voluntad de las partes involucradas que permitieron a los [Accionistas de HLSA]... construir y operar el [Hotel Hamaca Loca]... así como la posesión física del lote 19 y que se encontraba en tierras [propiedad del Ejido].”</p> <p>“122. Parte de ese consentimiento para usar y disfrutar la zona costera se deriva del acuerdo de [la Asamblea de 1994] y 16 de marzo de 2006 [no se exhibió esta Asamblea], que autorizó a los ejidatarios para que las tierras de uso común en la zona costera las tuvieran en posesión, uso y disfrute mediante un sorteo que para tal efecto se llevaría.”</p>	<p>Los documentos exhibidos no permiten confirmar que el Lote 19 haya sido asignado en forma económica al señor Novelo. No se exhibió la lista con los resultados del sorteo que la Asamblea autorizó, ni los planos de los lotes que se repartieron.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no menciona cómo o con base en qué prueba confirmó que la Asamblea asignó el Lote 19 al señor Novelo. Tampoco señala cómo se cercioró que el señor Novelo seguía siendo titular de los derechos sobre el Lote 19 a la celebración de la Cesión HLSA.</p> <p><i>En mi opinión</i>, la Asamblea de 1994 es nula por haber aprobado el destino de tierras de uso común y su régimen de explotación sin haber cumplido las formalidades especiales que la Ley Agraria exige para adoptar dichos acuerdos, por lo que no es un documento vinculante, cuyo cumplimiento pueda exigirse ante los Tribunales.</p> <p>Tampoco exhibieron el acta de Asamblea que permitió al señor Sastre tomar posesión del Lote 19 y que autorizó la expedición de la constancia de posesión en su favor, por lo que no existe el consentimiento legalmente otorgado por parte del Ejido.</p>
<p>“123. ... el artículo <u>23</u> de la Ley agraria <u>establece</u> en las fracciones V y VIII que la <u>asamblea cuenta</u> con las siguientes <u>facultades</u>:</p> <p>V. <u>Aprobación de los contratos</u> y convenios que tengan por <u>objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común</u>;</p> <p>VIII. <u>Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho</u> y regularización de tenencia de poseesionarios”.</p>	<p>No exhibieron acta de Asamblea alguna que haya aprobado el contrato celebrado por HLSA ni el celebrado con el señor Sastre, que claramente tienen por objeto el uso o disfrute por un tercero de las tierras de uso común.</p> <p>Por otro lado, el reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho debe hacerse en AFE, lo que no se hizo.</p>

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
<p>“125. ...el acuerdo [la Asamblea de 1994] ... permitió que se generaran acuerdos que se dieron entre las parte involucradas [Novelo] y [HLSA]... que permitieron el consentimiento y voluntad el cual en su momento fue ratificado por el Comisariado Constancia de posesión y usufructo a favor de [el señor Bonfiglioli] de fecha 24 de mayo de 2006.”</p>	<p>La constancia exhibida es un documento privado.</p> <p>Aunque las personas que se atribuye firmaron la constancia fueron electas el 30 de mayo del 2004 como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal, el licenciado Bonfiglio no señala cómo verificó que dichas personas efectivamente firmaron el documento, en la fecha señalada en el documento.</p> <p>En cualquier caso, no se exhibió la Asamblea que autorizó su expedición, por lo que dicha constancia es nula.</p>
<p>“127. De lo anterior [constancia del señor Bonfiglioli] podemos concluir que existió voluntad y consentimiento para que [los Accionistas de HLSA]... estuvieran en posesión del predio en cuestión y puedan celebrar contratos respecto al mismo los cuales son vinculantes ante los tribunales competentes tal como lo fue [la Cesión Sastre].</p>	<p>La constancia dice que se entregó la posesión al señor Bonfiglioli, pero no acredita que eso efectivamente haya ocurrido.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no menciona cómo verificó que el señor Bonfiglioli estuvo físicamente en posesión, uso y disfrute de la Fracción de la Parcela 1,235 y que este era uno y el mismo predio que el lote 19.</p> <p>Bajo el derecho mexicano, la prueba idónea para acreditar la posesión es la testimonial, sin que alguna forme parte del expediente.</p>
Ubicación	
<p>“129. ... el ing. Montoya realizó el trazo de [el Lote 19-Hamaca Loca] en base a la documentación recibida”</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cesión HLSA: 2,999 m2; y - Constancia de Posesión Bonfiglioli:⁹⁵ 2,923.500. 	<p>No se explica el origen de la diferencia entre la superficie del Lote 19-Hamaca Loca según la Cesión HLSA y el plano de la constancia de posesión del señor Bonfiglioli que el ing. Montoya señala empalma correctamente con el límite del ejido y la ubicación de la carretera.</p>
<p>“111. ...Los [accionistas de HLSA] cedieron al señor Sastre todos los derechos [que menciona la Cesión Sastre]... y la superficie donde se ubicaba [el Hotel Hamaca Loca]... se encontraba en la zona costera del [Ejido]</p>	<p>De los documentos exhibidos no se ha corroborado que HLSA tenga derechos sobre el Lote 19, ni facultades suficientes para celebrar la Cesión Sastre.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la carpeta básica del Ejido contradice lo afirmado por el ing. Montoya. El Lote 19 no está inmerso en el polígono de tierras dotado al Ejido.</p>

Fuente: elaboraron propia con base en el Informe SBM

⁹⁵ Con base en la reconstrucción del Lote 19-Hamaca Loca a partir de la Constancia de Posesión Bonfiglioli se obtuvo que el predio se traslapa con la carretera Tulum - Boca Paila y con otro predio sin identificar, a simple vista se advierte que el plano reconstruido difiere del plano presentado por el ingeniero Montoya con base en el mismo documento y que el predio no se encuentra dentro de las tierras dotadas al Ejido. Ver plano del Lote 19-Hamaca Loca, Anexo PGP-0070 y Anexo C-0015 del Informe SBM.

44. *Conclusión.* Por todo lo anterior, confirmo *mi opinión* en sentido que **la Cesión HLSA y la Cesión Sastre son ilícitas por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria**, por lo que considero que no son documentos válidos ni suficientes para demostrar que Hamaca Loca haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 19-Hamaca Loca y que los haya cedido al señor Sastre.

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

45. *Documentación adicional exhibida.* En relación con los bienes y derechos que reclama el señor Jacquet sobre el Lote AMSA-Behla Tulum y construcciones, se me entregaron los siguientes documentos adicionales:

Tabla IX: Documentos adicionales exhibidos sobre el Lote AMSA-Behla Tulum

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
Lote AMSA-Behla Tulum y construcciones	<p>1. Copia simple de una copia certificada por el licenciado Miguel Mario Angulo Sala, notario público suplente de la notaría pública 27 de Quintana Roo, con circunscripción territorial en la Ciudad de Playa del Carmen, el 23 de junio del 2008, constante en siete páginas que incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un documento privado denominado “Contrato privado de cesión de derechos”⁹⁶ con firmas atribuidas al señor Novelo Balam y la señora Villarreal, con fecha de firma de 6 de abril de 1999 (la “<u>Cesión Villarreal</u>”). - un documento privado escrito a mano denominado “Adendum al contrato de 6 de abril de 1999”, con firmas atribuidas al señor Novelo Balam y la señora Villarreal, con fecha de firma junio de 1999. <p>2. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato privado de cesión de derechos de posesión y usufructo”⁹⁷ (la “<u>Cesión AMSA</u>”) constante de cuatro páginas, las primeras tres con un sello y rúbrica en su esquina superior izquierda, que se atribuyen al licenciado Juan Ignacio Hernández Ornelas, notario público 16 de Quintana Roo.</p> <p>La página tres señala como fecha de firma el 26 de abril del 2004 y contiene dos firmas que se atribuyen al señor Villarreal Cueva, quien actuó como representante de la señora Villareal y al señor Jacquet. La última contiene una certificación hecha el 10 de mayo del 2004 por el licenciado Juan Ignacio Hernández Ornelas, notario público 16 de Quintana Roo, en la que certificó e hizo constar que las firmas atribuidas al señor Villareal Cueva y al señor Jacquet en la Cesión Jacquet, corresponden a estas personas.</p> <p>3. Copia simple de una copia certificada por el licenciado Salvador Lopecedeño Estefan, notario público 65 de Quintana Roo el 10 de enero del 2008, de un documento constante de siete páginas, que incluye:</p>

⁹⁶ § Informe SBM, Anexo RJ-0006.

⁹⁷ § Anexo PGPG-0071.

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
	<p>- un documento privado denominado “Contrato de comodato”,⁹⁸ con firmas atribuidas al señor Román y al señor Jacquet, con fecha de 10 de enero del 2008.</p> <p>- un plano ilustrativo de un predio que se identifica en el mismo como “Parcela Individual”, con superficie de 1,911.457 metros cuadrados, rubricado en la esquina superior derecha por el señor Jacquet y con sello que dice “Ejido José María Pino Suárez, Municipio de Solidaridad”. El Plano cuenta con coordenadas georreferenciadas UTM y permite ubicarlo con precisión.</p> <p>4. Copia simple de un documento público denominado “Constancia de uso de suelo”,⁹⁹ constante de una hoja, que señala como fecha de autorización el 5 de octubre del 2012, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología de la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Tulum, con firmas que se atribuyen a Vicente Chab, Denis Alain Jiménez Santos y Carlos Mario Salas Minaya, Director Responsable de Obra, Director de Desarrollo Urbano y Director General de Desarrollo Urbano y Ecología, los últimos dos del Ayuntamiento de Tulum.</p> <p>5. Copia simple de un documento privado denominado “Constancia de posesión y usufructo”,¹⁰⁰ constante de una hoja que señala como fecha de expedición el 5 de agosto del 2006, con sello que dice “José María Pino Suárez, Mpio. Solidaridad” y firmas que se atribuyen a Francisco Moreno Pérez, Xochitl de la Paz Barquera Martínez y María Isabel Caro Cetina, quienes se ostentaron como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal del Ejido.</p> <p>Al reverso, contiene un plano que señala (a) ser ilustrativo, (b) corresponder a un predio identificado como parcela 1,496 del Ejido y (c) que el predio que describe se encuentra en posesión del señor Román, en calidad de poseionario del mismo.</p> <p>6. Asamblea de 1994.¹⁰¹</p> <p>7. Hoja que contiene un plano de un predio sin identificar¹⁰² que señala es del señor Román y que se encuentra ubicado en el municipio de Tulum, Quintana Roo, con superficie de 1,911.455, elaborado por Ingeniería Topográfica y Geodesia, cuya información es en su mayoría ilegible.</p> <p>8. Hoja que contiene un plano de un predio que se identifica como Fracción de la Parcela 1,496,¹⁰³ con superficie de 1,911.455 metros cuadrados, elaborado el 16 de marzo del 2021 por el ingeniero Montoya, quien señala lo trazó con base en el cuadro de construcción del plano anexo a la constancia de posesión con folio 00001496-I.</p> <p>9. Copia simple de un documento público denominado “Certificado de Derechos Agrarios”,¹⁰⁴ constante de una página, que señala como fecha de expedición el 25 de julio</p>

⁹⁸ § Informe SBM, Anexo C-0053.

⁹⁹ § Informe SBM, Anexo RJ-0013.

¹⁰⁰ § Informe SBM, Anexo C-0049.

¹⁰¹ § Informe SBM, Anexo C-0045.

¹⁰² § Informe SBM, Anexo C-0074.

¹⁰³ § Informe SBM, Anexo SB-0014.

¹⁰⁴ § Informe SBM, Anexo C-0047.

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
	<p>de 1990, expedido por la Secretaria de la Reforma Agraria, en favor del señor Novelo Balam respecto el Ejido.</p> <p>10. Copia simple de un documento privado que hace constar que al señor Novelo Balam se le dio posesión, uso y disfrute del lote 10, constante de una página que señala como fecha de expedición el 30 de abril de 1994, con sello que dice “José María Pino Suárez, M.P. Solidaridad”, y firmas atribuidas a Gerardo Mota Morales, Francisco Moreno Pérez y Germán Mondragón Correa, firmando como Presidente, Secretario y Tesorero del Ejido.¹⁰⁵</p> <p>11. Copias simples de siete documentos privados consistentes en comprobantes de depósito, con fechas entre el 22 de marzo de 2007 y el 22 de agosto del 2008,¹⁰⁶ todos a favor de Inmobiliaria Fraccionamientos, S.A. de C.V., expedidos por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero.</p> <p>12. Copias simples de dos documentos privados consistentes en tickets de depósito, con fechas 20 y 21 de agosto de 2008,¹⁰⁷ ambos a favor de Ed Villarreal Cueva, expedidos por HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.</p> <p>13. Doscientos seis pagarés con fechas entre el 23 de abril de 2004 y el 1 de octubre de 2009¹⁰⁸, todos a cargo de AMSA en favor de la señora Villarreal. No se menciona el nombre de la persona que los suscribió.</p> <p>14. Copias simples de doce documentos privados consistentes en estados de cuenta¹⁰⁹ de Abodes Abroad & Associates con fechas entre el 1 de enero de 2014 y el 29 de noviembre del 2014.</p>

Fuente: elaboración propia con base en anexos del Informe SBM y los documentos producidos por los Demandantes

46. *Deficiencias documentales.* En mi opinión, las pruebas adicionales exhibidas no son suficientes para acreditar que el señor Jacquet es titular de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote AMSA Behla Tulum, pues no se atendieron las deficiencias documentales y legales descritas en el Primer Informe PGP, que se resumen a continuación:

Tabla X: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote AMSA-Behla Tulum

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
Manifestación de la voluntad de las partes	

¹⁰⁵ § Informe SBM, Anexo C-0047.

¹⁰⁶ § Anexo PGPG-0072.

¹⁰⁷ § Anexo PGPG-0073.

¹⁰⁸ § Anexo PGPG-0074.

¹⁰⁹ § Anexo PGPG-0075.

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
1. <i>Lectura y firma.</i>	<p>Sigue sin ser posible confirmar que las huellas dactilares y firmas plasmadas en el contrato correspondan a las personas a quienes se atribuyen, ni la fecha en que se firmó el contrato, por lo que no puede confirmarse que hayan manifestado válidamente su consentimiento.</p>
2. <i>Facultades del representante de AMSA.</i>	<p>No se exhibió la escritura pública 22,285, volumen nonagésimo séptimo, tomo E de 24 de marzo del 2004, por la cual, según las declaraciones hechas en el contrato, el señor Jacquet acreditó tener facultades para celebrarlo.</p> <p>Por lo anterior, sigue sin ser posible corroborar que AMSA haya estado debidamente representada y celebrado el contrato</p>
Identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
3. <i>Ubicación y régimen de propiedad del Lote AMSA-Behal Tulum.</i>	<p>Se obtuvo la carpeta básica del Ejido y las actas de Asambleas del Ejido inscritas en el RAN, de 1992 a la fecha. De su lectura se desprende que las tierras dotadas al Ejido colindan al este con terrenos nacionales propiedad de la nación (terrenos pantanosos), y no con la ZOFEMAT, mar caribe, costa o playa. El acta de entrega de posesión y deslinde definitivo de 22 de abril de 1981 señala que la colindancia este del polígono de tierras dotadas al Ejido se identifica mediante (i) las mojoneras 122, 1, 2, 3, 4, y 5, que colindan a la izquierda con terrenos nacionales (pantanosos) y (ii) las mojoneras 6 a 21, que colindan a la izquierda con la laguna Capechen. El Plano Proyecto de Dotación confirma la colindancia este del Ejido con terrenos nacionales (pantanos).</p> <p>Por lo anterior, se confirmó que las tierras dotadas al ejido no comprenden el predio objeto del contrato.</p>
4. <i>Derechos del señor Román sobre el Lote AMSA-Behla Tulum.</i>	<p>Se entregó copia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido, cuyo artículo 76 establece “los ejidatarios que celebren operaciones de enajenación de sus derechos agrarios no aportarán ninguna cantidad económica al ejido, sin embargo, el adquirente pagará el 20% de la operación, además deberá reunir los requisitos que señala el artículo 13 y 15 de la Ley Agraria”. No se exhibió comprobante del pago que se debió hacer; - constancia de posesión y usufructo a nombre del señor Román, que no permite confirmar que el predio descrito en la Promesa AMSA sea el mismo que el predio del plano anexado a la constancia. No se exhibió el acta de Asamblea que autorizó la expedición de la constancia. - planos de un predio denominado “Fracción del Lote 10” que permiten ubicarlo con precisión, pero no confirmar que se trate del mismo lote señalado en la Promesa AMSA. <p>No se exhibieron más pruebas para corroborar que el señor Román adquirió algún derecho sobre el Lote AMSA-Behla Tulum que pudiera ceder.</p> <p>Por lo anterior, sigue sin ser posible confirmar si el señor Román tenía derecho a disponer del predio identificado como Lote AMSA-Behla Tulum, ni su ubicación¹¹⁰.</p>

¹¹⁰ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
5. <i>Precio y pago.</i>	<p>Se exhibieron (i) 206 pagarés, todos a favor de la señora Villarreal, ninguno en favor del señor Román. No mencionan quién los suscribió, ni se acompañan de algún documento que permita corroborar que fueron pagados, (ii) comprobantes de depósito a favor de Inmobiliaria Fraccionamientos, S.A., de C.V., y (iii) comprobantes de depósito a favor del señor Villarreal Cueva.¹¹¹</p> <p>Los documentos exhibidos no subsanan las deficiencias documentales identificadas por lo que sigue sin ser posible confirmar que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, el precio pactado por la Promesa AMSA (\$10,000 Dólares de los Estados Unidos de Norte América) no parece acorde al valor comercial de un terreno colindante a la playa en Tulum. Llama la atención que en la Cesión Román (celebrada un año después de la Promesa AMSA), el señor Román se obligó a pagar \$792,000 Dólares por el predio colindante al Lote AMSA-Behla Tulum.</p>
6. <i>Contrato futuro prometido.</i>	<p>Sigue sin ser posible confirmar que el señor Román haya celebrado la compraventa del Lote AMSA-Behla Tulum y que AMSA adquirió algún derecho sobre el mismo.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, el señor Jacquet no exhibió el contrato de cesión de derechos de 4 de agosto del 2006 que según las declaraciones contenidas en la Promesa AMSA, fue la forma en cómo obtuvo la facultad para comprometer el Lote AMSA-Behla Tulum. El Comodato Jacquet-Parcela 1,496, contiene las mismas deficiencias documentales para demostrar los derechos del señor Román.</p>

Fuente: elaboración propia

47. *Alcances legales de los documentos.* Considerando lo anterior, en **mi opinión los Documentos exhibidos por las Demandantes no son suficientes ni sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos. Específicamente, considero que siguen sin ser 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 hayan sido plasmadas ante dos testigos, ratificadas ante notario y el contrato notificado al RAN; ni

(ii) **las tierras objeto del mismo:** (a) **efectivamente son las mencionadas en los planos elaborados por el ingeniero Montoya**, pues contienen superficies distintas a las de la Promesa AMSA¹¹² y fueron trazados con base en la constancia de posesión del señor Román la cual tiene por objeto un predio distinto al Lote AMSA-Behla Tulum; (b) **se encuentran en el lugar donde** el señor Jacquet señala haber construido el Hotel Behla Tulum, pues no se exhibió un plano en la Promesa AMSA, por lo que no es posible ubicar con precisión el predio descrito en la misma,

¹¹¹ Anexo PGPG-0072, Anexo PGPG-0073 y Anexo PGPG-0074.

¹¹² Para la comparación entre las superficies, medidas y colindancias de cada predio ver Anexo PGPG-0048.

(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). De la Carpeta Básica del Ejido y actas de ADDAT se desprende que no fueron dotadas al Ejido, por lo que no son de su propiedad, y (d) **que la Asamblea del Ejido asignó o reconoció algún derecho sobre las mismas en favor del señor Román** y que éste las tenía en posesión de tal forma que pudiera cederlas a AMSA. La constancia de posesión del señor Román no está respaldada por un acta de Asamblea que autorice expresamente su expedición.

48. *Deficiencias legales.* Aun asumiendo que las partes efectivamente celebraron la Promesa AMSA en la fecha mencionada en el documento respectivo, al confirmarse que el Lote AMSA-Behla Tulum no se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, el señor Román no tenía derecho alguno a ceder el mismo. Las deficiencias legales identificadas en el Primer Informe PGP siguen siendo aplicables.¹¹³

49. *Opinión sobre el Informe SBM.* A continuación, cito los argumentos contenidos en el Informe SBM respecto los derechos del señor Jacquet, y daré mi opinión sobre cada uno:

Tabla XI. Argumentos empleados en el Informe SBM y opinión sobre cada uno

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
Respecto al consentimiento	
“138. En fecha 5 de agosto del 2006 [el señor Román] obtiene también una constancia de posesión de una parcela firmada por el comisariado ejidal... en donde se le reconoce como poseionario y titular de los derechos de uso y disfrute	La constancia exhibida es un documento privado. Aunque las personas a quienes se atribuye la constancia fueron electas el 30 de mayo del 2004 como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal, el licenciado Bonfiglio no menciona cómo se cercioró que dichas personas la firmaron, en la fecha señalada en el documento. En cualquier caso, no se exhibió la Asamblea que autorizó su expedición, por lo que dicha constancia es nula.
“142. En fecha 15 de agosto de 2007, Abodes México S.A. de C.V., como cedente celebra un contrato de cesión de derechos con José Mauricio Román Lazo como cesionario por la posesión y usufructo por una fracción denominada 1496”	De los documentos exhibidos, se desprende que era el señor Román quien tenía la posesión de la Fracción de la Parcela 1,496 y no el señor Jacquet.

¹¹³ A partir de la Asamblea de 1994, pese a no formar parte de las tierras dotadas en propiedad del Ejido, el Lote AMSA-Behla Tulum fue tratado como tierras de uso común del mismo. La Promesa AMSA presenta las siguientes deficiencias legales: (i) su objeto no es otorgar o crear algún derecho sobre el Lote AMSA-Behla Tulum en favor de AMSA, sino obligar al señor Román a celebrar un contrato futuro de compraventa por medio del cual transmita a AMSA su propiedad, (ii) no fue firmada por el Comisariado Ejidal, (iii) no fue aprobada por la Asamblea del Ejido, y (iv) no se identifica claramente la ubicación del Lote AMSA-Behla Tulum. Salvo por la señalada en el numeral (i), las demás deficiencias son aplicables al Comodato AMSA, a la Cesión Villarreal y a la Cesión AMSA. Además, en dichos contratos se otorgan derechos de manera definitiva, no temporal como permite la ley. § Ver Primer Informe PGP, Tabla XV, Deficiencias legales relacionadas con la Promesa AMSA, supuesto dos.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
<p><i>Nota al pie 59 “por [el señor Jacquet] tengo entendido que existen acuerdos anteriores por la fracción norte de este hotel entre [el señor Román] y [el señor Jacquet, sin embargo, [los acuerdos] fueron remplazados por el contrato privado de cesión de derechos y el comodato de 10 de enero del 2008 entre Sr. Román y [el señor Jacquet].”</i></p>	<p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo se cercioró que el señor Jacquet tenía la posesión de ese predio para ceder sus derechos al señor Román.</p> <p>Independientemente de los acuerdos celebrados por el señor Román y el señor Jacquet, el Comodato Jacquet-Parcela 1,496 no demuestra que el señor Román tenía la posesión del Lote AMSA-Behla Tulum, ni que se trate del mismo predio objeto de la Promesa AMSA.</p>
<p>“144. De los documentos revisados con anterioridad [Cesión Villarreal, Cesión AMSA y Constancia de Posesión y Comodato Jacquet-Parcela 1,496] se desprende que existen el consentimiento y voluntad de las partes involucradas que permitieron [que el señor Jacquet] pudiera realizar una construcción, uso y disfrute del [Hotel Behla Tulum]... así como la posesión física del Lote 10 y que se encontraba en tierras del [Ejido].”</p>	<p>En la Cesión Villarreal se afirma que al señor Novelo Balam le fue asignado el Lote 10 como resultado del sorteo realizado en la Asamblea de 1994.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no señala las pruebas en que se basó para confirmar que la Asamblea asignó el Lote 10 al señor Novelo Balam, ni cómo verificó que el señor Novelo seguía siendo titular de los derechos sobre el Lote 10 a la celebración de la Cesión Villarreal y que posteriormente la señora Villarreal cedió los derechos sobre el mismo.</p> <p>Tampoco exhibieron el acta de Asamblea que permitió al señor Román tomar posesión del Lote 10 y que autorizó la expedición de la constancia de posesión en su favor, por lo que no existe el consentimiento legalmente otorgado por parte del Ejido.</p>
<p>“146 ... el artículo 23 de la Ley agraria <u>establece</u> en las fracciones V y VIII que la <u>asamblea cuenta</u> con las siguientes <u>facultades</u>:</p> <p>V. <u>Aprobación de los contratos</u> y convenios que tengan por <u>objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común</u>:</p> <p>VIII. <u>Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho</u> y regularización de tenencia de poseionarios”.</p>	<p>No exhibieron acta de Asamblea alguna que haya aprobado el contrato celebrado por el señor Jacquet, que claramente tiene por objeto el uso o disfrute por un tercero de las tierras de uso común, ni ninguno de los contratos exhibidos para acreditar la posesión sobre el Lote AMSA-Behla Tulum.</p> <p>El reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho debe hacerse en AFE, lo que no se hizo.</p>
<p>“150. De mi análisis de la documentación presentada, los acuerdos arriba descritos [la Cesión Villarreal, la Cesión AMSA y el Comodato Jacquet-Parcela 1,496 fueron establecidos de manera libre y voluntaria entre las partes.</p> <p>“151. De lo anterior podemos concluir que existió voluntad y consentimiento para que [el señor Jacquet] estuviera en posesión de la superficie correspondiente.”</p>	<p>Los documentos exhibidos dicen que el señor Novelo Balam tenía la posesión del Lote 10 y que posteriormente cedió una fracción del mismo a la señora Villarreal. Posteriormente, señalan que la señora Villarreal cedió sus derechos sobre el Lote 10-A a diferentes personas, entre ellos el señor Jacquet y el señor Román.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo verificó que las personas que mencionan los contratos los firmaron en la fecha señalada en los mismos, que quienes cedieron tenían la posesión de los predios sobre los que pactaron y que los contratos se refieren al mismo predio.</p>
<p>Ubicación</p>	

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
<p>“152. ... el ing. Montoya realizó el trazo de [el Lote 10A-Behla Tulum] en base a la documentación recibida”</p> <p>- Constancia de Posesión Román,¹¹⁴ 1,911.457 m²</p>	<p>No se explica el origen de la diferencia entre la superficie del Lote AMSA-Behla Tulum según la Promesa AMSA y la superficie que menciona al Constancia de Posesión Román.</p> <p>Tampoco se explica la diferencia entre superficie de la Cesión Villarreal (5,000 m²) y la superficie que resulta de sumar las superficies del Lote AMSA-Behla y el Lote 10A-Behla Tulum (4,557.333 m²), pues según los contratos exhibidos por el señor Jacquet, ambos predios formaban el Lote 10A.</p>
<p>“153. ... los polígonos [el Lote AMSA-Behla Tulum y el Lote 10A-Behla Tulum] están inmersos en el polígono total dotado al [Ejido]...”</p>	<p>La carpeta básica del Ejido contradice lo afirmado por el ing. Montoya. El Lote 10 no está inmerso en el polígono de tierras dotado al Ejido.</p>

Fuente: elaboración propia con base en el Informe SBM

50. *Conclusión.* Por todo lo anterior, confirmo *mi opinión* en sentido que **la Promesa AMSA es ilícita por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria**, al igual que cada uno de los contratos exhibidos para acreditar la transmisión de derechos sobre el Lote AMSA Behla-Tulum, por lo que considero que ninguno es un documento válido ni suficiente para demostrar que el señor Jacquet haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote AMSA-Behla Tulum.

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

51. *Documentación adicional exhibida.* En relación con los bienes y derechos que reclama el señor Jacquet sobre el Lote 10A-Behla Tulum y construcciones, se me entregaron los siguientes documentos adicionales:

Tabla XII: Documentos adicionales exhibidos sobre el Lote 10A-Behla Tulum

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
Lote 10A-Behla Tulum y construcciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cesión Villarreal.¹¹⁵ 2. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato privado de cesión de derechos posesorios”¹¹⁶, constante de ocho páginas, todas con rúbricas en su costado derecho, cuya fecha cierta se desconoce. La última página señala como fecha de firma el 2

¹¹⁴ Con base en la reconstrucción del Lote AMSA Behla Tulum a partir de la Constancia de Posesión Román se obtuvo que el predio no empalma con la carretera Tulum - Punta Allen en su colindancia oeste y se advierte a simple vista que no se encuentra dentro de las tierras dotadas al Ejido. Ver plano del Lote AMSA-Behla Tulum, y del Lote 10A-Behla Tulum, Anexo PGPG-0076.

¹¹⁵ § Informe SBM, Anexo RJ-0006.

¹¹⁶ § Informe SBM, Anexo C-0051.

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
	<p>de enero del 2008 y cuatro firmas, que se atribuyen al señor Villarreal Cueva, al señor Román y a dos testigos de nombre Tania Sosa y Lovee Bucksbaum.</p> <p>Al contrato se anexó una hoja titulada “Anexo Uno” que contiene un plano de un predio que se identifica como “Casa Xtabay”, ubicado en el Municipio de Tulum, Quintana Roo, con superficie de 2,565.360 metros cuadrados, que señala los puntos, distancias, rumbos y coordenadas del predio. En la esquina inferior derecha tiene un recuadro que dice “Ingeniería, Topografía y Geodesia” y la firma de alguien que se ostentó como Jaime Ramírez Chávez, responsable del levantamiento topográfico.</p> <p>3. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato privado de compraventa”¹¹⁷, constante de cinco páginas, todas con rúbrica en su costado izquierdo, cuya fecha cierta se desconoce. La última página señala como fecha de firma el 10 de enero del 2008 y dos firmas que se atribuyen al señor Román y al señor Jacquet. Se acompañó a este contrato el mismo plano que en la Cesión Román.</p> <p>4. Constancia de uso de suelo del señor Román.¹¹⁸</p> <p>5. Asamblea de 1994.¹¹⁹</p> <p>6. Hoja que contiene un plano de un predio que se identifica como Fracción A del Lote 10¹²⁰, con superficie de 2,565.361 metros cuadrados, elaborado el 16 de marzo del 2021 por el ingeniero Montoya, quien señala lo trazó con base en el cuadro de construcción del plano anexo al Comodato Jacquet.</p> <p>7. Hoja que contiene un plano de dos predios fusionados que se identifican como Fracción A del Lote 10 y Fracción del Lote 10¹²¹, con superficie de 4,557.333 metros cuadrados, elaborado el 9 de marzo del 2021 por el ingeniero Montoya, quien señala lo trazó con base en un levantamiento topográfico de los predios.</p> <p>8. Certificado de derechos agrarios del señor Novelo Balam.¹²²</p> <p>9. Constancia de posesión del señor Novelo Balam.¹²³</p>

Fuente: elaboración propia con base en anexos del Informe SBM y los documentos producidos por los Demandantes

52. *Deficiencias documentales.* En *mi opinión*, las pruebas adicionales exhibidas no son suficientes para acreditar que el señor Jacquet es titular de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 10A-Behla Tulum, pues no se atendieron las deficiencias documentales y legales descritas en el Primer Informe PGP, que se describen a continuación:

¹¹⁷ § Anexo PGPG-0077.

¹¹⁸ § Informe SBM, Anexo RJ-0013.

¹¹⁹ § Informe SBM, Anexo C-0045.

¹²⁰ § Informe SBM, Anexo SB-0015.

¹²¹ § Informe SBM, Anexo SB-0016.

¹²² § Informe SBM, Anexo C-0047.

¹²³ § Informe SBM, Anexo C-0047.

Tabla XIII: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote 10A-Behla Tulum

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
Manifestación de la voluntad de las partes	
1. <i>Lectura y firma.</i>	Sigue sin ser posible confirmar que las huellas dactilares y firmas plasmadas en el contrato correspondan a las personas a quienes se atribuyen, ni la fecha en que se firmó el contrato, por lo que no puede confirmarse que hayan manifestado válidamente su consentimiento.
Identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
2. <i>Propiedad del Ejido</i>	<p>Se obtuvo la carpeta básica del Ejido y actas de Asambleas del Ejido inscritas en el RAN, de 1992 a la fecha. De su lectura se desprende que las tierras dotadas al Ejido colindan al este con terrenos nacionales propiedad de la nación (terrenos pantanosos), y no con la ZOFEMAT, mar caribe, costa o playa. El acta de entrega de posesión y deslinde definitivo de 22 de abril de 1981 señala que la colindancia este del polígono de tierras dotadas al Ejido se identifica mediante (i) las mojoneras 122, 1, 2, 3, 4, y 5, que colindan a la izquierda con terrenos nacionales (pantanosos) y (ii) las mojoneras 6 a 21, que colindan a la izquierda con la laguna Capechen. El Plano Proyecto de Dotación confirma la colindancia este del Ejido con terrenos nacionales (pantanos).</p> <p>Por lo anterior, se confirmó que las tierras dotadas al ejido no comprenden el predio objeto del contrato.</p>
3. <i>Derechos del señor Román sobre el Lote 10A-Behla Tulum.</i>	<p>Se exhibió copia simple de la Cesión Román,¹²⁴ pero no se subsanaron el resto de las deficiencias documentales identificadas, especialmente que la señora Villarreal tenía la posesión del Lote 10A-Behla Tulum y que el predio que cedió al señor Román es uno y el mismo que el Lote 10A.</p> <p>Llama la atención que la Cesión Román menciona la existencia de conflictos legales que involucran al Ejido, sin especificar su causa ni si tienen relación con el predio. También es relevante el precio pactado en la Cesión Román, el cual es extremadamente diferente en comparación con los precios pactados en la Promesa AMSA y en la Compraventa Jacquet.</p> <p>No se exhibieron más pruebas para corroborar que el señor Román adquirió algún derecho sobre el Lote 10A-Behla Tulum, ni que tenía facultades para conceder el comodato.</p> <p>Por lo anterior, sigue sin ser posible confirmar si el señor Román tenía derecho a disponer del predio identificado como Lote AMSA-Behla Tulum, ni su ubicación.¹²⁵</p>

Fuente: elaboración propia

53. *Alcances legales de los documentos.* Considerando lo anterior, en **mi opinión los Documentos exhibidos por las Demandantes no son suficientes ni sirven para demostrar las**

¹²⁴ Anexo C-0051.

¹²⁵ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

afirmaciones contenidas en los mismos. Específicamente, considero que siguen sin ser 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 hayan sido plasmadas ante dos testigos, ratificadas ante notario y el contrato notificado al RAN; ni

(ii) **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). Por el contrario, de la Carpeta Básica del Ejido y las actas de ADDAT se desprende que no fueron dotadas al Ejido, por lo que no son de su propiedad, y (b) **que la Asamblea del Ejido asignó o reconoció algún derecho sobre las mismas en favor del señor Román** y que éste las tenía en posesión de tal forma que pudiera otorgar el comodato sobre la misma.

54. *Deficiencias legales.* Aun asumiendo que las partes efectivamente celebraron el Comodato Jacquet en la fecha mencionada en el documento respectivo, al *confirmarse* que el Lote 10A-Behla Tulum no se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido, el señor Román no tenía derecho a conceder el comodato sobre el mismo. Las deficiencias legales identificadas en el Primer Informe PGP siguen siendo aplicables.¹²⁶

55. *Opinión sobre el Informe SBM.* A continuación, cito los argumentos *contenidos* en el Informe SBM respecto los derechos del señor Jacquet, y daré mi opinión sobre cada uno:

Tabla XIV: Argumentos empleados en el Informe SBM y opinión sobre cada uno

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
Respecto al consentimiento	
“149. El acuerdo [Asamblea de 1994] permitió que se generaran otros[acuerdos] que se dieron entre las partes involucradas, como lo fue inicialmente [el señor Novelo Balam] quien se acreditó con [certificado parcelario]... beneficiado en la [Asamblea de 1994]. En base a eso se generó un acuerdo con [la señora	Los acuerdos que refiere el licenciado Bonfiglio se produjeron al margen de la Ley Agraria. A pesar de que se exhibió el certificado de derechos agrarios del señor Novelo Balam y la constancia de posesión a su favor, esto no acredita que el señor Novelo Balam tuviera la posesión del predio en cuestión al momento de celebrar la Cesión Villarreal.

¹²⁶ A partir de la Asamblea de 1994, pese a no formar parte de las tierras propiedad del Ejido, el Lote 10A-Behla Tulum fue tratado como tierras de uso común del mismo. El Comodato Jacquet presenta las siguientes deficiencias legales: (i) no fue firmado por el Comisariado Ejidal, (ii) no fue aprobado por la Asamblea del Ejido, (iii) 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 (iv) se omitió especificar el proyecto productivo que se desarrollaría en las tierras de uso común correspondientes. Salvo por la última deficiencia, el resto son aplicables a la Compraventa Jacquet. Además ésta es nula. § Ver Primer Informe PGP, Tabla XVIII, Deficiencias legales relacionadas con el Comodato Jacquet, supuesto dos.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
<p><i>Villarreal] con [el señor Román] que finalmente realizó un contrato de comodato con [el señor Jacquet].”</i></p>	<p>Tampoco explica las diferencias entre las superficies que señala la Cesión Villarreal, su adendum y los contratos posteriores sobre el Lote 10, pues en la Cesión Villarreal no se acompañó un plano que permita identificar la fracción A del Lote 10, del resto de las fracciones en que el señor Novelo Balam subdividió el lote.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo o con base en que pruebas confirmó que el señor Novelo Balam tenía la posesión de ese predio y cedió sus derechos a la señora Balam.</p> <p>Independientemente de los acuerdos anteriores sobre el lote 10, el Comodato Jacquet no demuestra que el señor Román tenía la posesión del 10A-Behla Tulum, tampoco acredita que la transmisión de derechos desde el señor Novelo Balam y hasta el señor Jacquet sea válida, únicamente evidencia las irregularidades que existieron sobre la transmisión de derechos del predio.</p>
<p><i>“146 ... el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII que la asamblea cuenta con las siguientes facultades:</i></p> <p><i>V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;</i></p> <p><i>VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de poseionarios”.</i></p>	<p>No exhibieron acta de Asamblea alguna que haya aprobado el contrato celebrado por el señor Jacquet, que claramente tiene por objeto el uso o disfrute por un tercero de las tierras de uso común, ni ninguno de los contratos exhibidos para acreditar la posesión sobre el Lote 10A-Behla Tulum.</p> <p>El reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho debe hacerse en AFE, lo que no se hizo.</p>
<p><i>“156. El señor Jacquet estuvo en posesión, uso y disfrute de la superficie en cuestión mediante acuerdos entre las partes involucradas de manera vinculante que se pueden hacer valer o exigir su cumplimiento ante los tribunales competentes, lo cual derivó de la asignación económica de [el lote 10] al [señor Novelo Balam].”</i></p>	<p>El señor Jacquet no acreditó haber adquirido la posesión mediante los contratos permitidos por la Ley Agraria. Es el único de las Demandantes que celebró un contrato de promesa y una compraventa. En mi opinión, los tribunales competentes no hubieran reconocido la validez de dichos contratos, máxime cuando la Compraventa Jacquet señala que iniciará los trámites para obtener la nacionalidad mexicana, por lo que carecía de legitimación para celebrarlas.</p> <p>En cuanto al Comodato Jacquet, considero que el señor Román no tenía facultades para dar en comodato el Lote 10A-Behla Tulum, por lo que tampoco hubiera sido reconocida su validez por los tribunales mexicanos.</p>
<p>Ubicación</p>	
<p><i>“152. ... el ing. Montoya realizó el trazo de [el Lote 10A-Behla Tulum] en base a la documentación recibida”</i></p>	<p>Aunque la superficie es consistente con la mencionada en la Cesión Román, no se exhibió un plano en que se distinguiera</p>

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
- Plano Comodato Jacquet, ¹²⁷ 2,565.36 m2	entre las fracciones del Lote 10A que la señora Villarreal cedió a diferentes personas y el Lote 10A-Behla Tulum. No es posible reconstruir el Lote 10A a partir de los contratos exhibidos ni determinar si efectivamente el predio objeto de la Cesión Román era el mismo al que se refiere la Cesión Villarreal.
“153. ... los polígonos [el Lote AMSA-Behla Tulum y el Lote 10A-Behla Tulum] están inmersos en el polígono total dotado al [Ejido]...”	La carpeta básica del Ejido contradice lo afirmado por el ing. Montoya. El Lote 10 no está inmerso en el polígono de tierras dotado al Ejido.

Fuente: elaboración propia con base en el Informe SBM

56. *Conclusión.* Por todo lo anterior, confirmo *mi opinión* en sentido que **el Comodato Jacquet es ilícito por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria**, al igual que cada uno de los contratos exhibidos para acreditar la transmisión de derechos sobre el Lote 10A-Behla Tulum, por lo que considero que ninguno es un documento válido ni suficiente para demostrar que el señor Jacquet haya adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 10A-Behla Tulum.

G. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por los señores Abreu y Silva sobre el Lote 8-Uno Astrolodge.

57. *Documentación adicional exhibida.* En relación con los bienes y *derechos* que reclaman los señores Abreu y Silva sobre el Lote 8-Uno Astrolodge y construcciones, se me entregaron los siguientes documentos adicionales:

Tabla XV: Documentos adicionales exhibidos sobre el Lote 8-Uno Astrolodge

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
Lote 8-Uno Astrolodge y construcciones	1. Documento privado denominado “Constancia” ¹²⁸ , con folio 0001181-I expedido a nombre de la señora Abreu respecto el lote ejidal 1,181 con superficie de 4,749.159 metros cuadrados , constante de dos páginas que señala como fecha de expedición el 25 de junio del 2006, con sello que dice “Ejido José María Pino Suárez, Municipio Solidaridad”, con firmas atribuidas a Francisco Moreno Pérez, Xóchitl de la Paz Barquera Martínez y María Isabel Caro Cetina, firmando como Presidente, Secretario y Tesorero del Ejido, incluyendo un plano ilustrativo con cuadro de construcción.

¹²⁷ Con base en la reconstrucción del Lote 10A-Behla Tulum a partir de la Constancia de Posesión Román se obtuvo que el predio no empalma con la carretera Tulum - Punta Allen en su colindancia oeste y se advierte a simple vista que no se encuentra dentro de las tierras dotadas al Ejido. Ver plano del Lote AMSA-Behla Tulum y del Lote 10A-Behla Tulum, Anexo PGPG-0076.

¹²⁸ § Informe SBM, Anexo C-0055.

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
	<p>2. Copia simple de un documento público que contiene la escritura pública 26,156 de 30 de abril del 2011¹²⁹, otorgada por el licenciado Víctor Manuel Yunes Díaz, notario público 21 de la ciudad de Veracruz, Veracruz, en la que se hizo constar un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio que otorgó la señora Abreu en favor del señor Silva.</p> <p>3. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato de comodato”¹³⁰ constante de tres páginas, con firmas atribuidas a la señora Abreu y al señor Silva, este último en representación de OMDC, con fecha de 25 de junio del 2007, respecto la parcela 1,181, también conocida como lote 8, ubicado en Tulum, Quintana Roo, con superficie aproximada de 5,000 metros cuadrados.</p> <p>4. Copia simple de un documento privado denominado “Acta de la Asamblea verificada en el N.C.P.E. denominado José María Pino Suárez, del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, el 28 de abril de 2005”¹³¹ constante de 26 páginas, con sellos de cotejo del licenciado Juan A. Martínez Martínez, notario público 34 de Playa del Carmen, Quintana Roo, cuyos asuntos versaron sobre el reconocimiento de avencindados, así como la separación y aceptación de ejidatarios.</p> <p>5. Copia simple de un documento público denominado “Constancia de uso de suelo”¹³², constante de una hoja, que señala como fecha de autorización el 8 de julio del 2015, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Tulum, con firmas que se atribuyen a Ricardo Pimentel Cadena y William Alain Fernández Contreras, en su carácter de Director Responsable de Obra y Director General de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Tulum.</p> <p>6. Asamblea de 1994.¹³³</p> <p>7. Hoja que contiene un plano titulado “Plano F 8-2”¹³⁴, de una fracción de terreno identificado como Lote 8, con superficie de 4,749.16 metros cuadrados, elaborado el 16 de marzo del 2021 por el ingeniero Montoya, quien señala lo trazó con base en el cuadro de construcción del plano adjunto a la constancia 0001181-I, emitida por el comisariado ejidal del Ejido.</p> <p>8. Hoja que contiene copia simple de un documento privado consistente en un comprobante de depósito, con fecha 15 de diciembre del 2000¹³⁵ a favor de Sam Saara, S.A., por la cantidad de \$140,000 Dólares de los Estados Unidos de América, expedido por expedido por el Banco BPI, S.A.</p>

¹²⁹ § Informe SBM, Anexo C-0057.

¹³⁰ § Informe SBM, Anexo C-0056.

¹³¹ § Informe SBM, Anexo C-0070.

¹³² § Informe SBM, Anexo NS-0012.

¹³³ § Informe SBM, Anexo C-0045.

¹³⁴ § Informe SBM, Anexo SB-0017.

¹³⁵ Anexo PGPG-0078.

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
	<p>9. Hoja que contiene copia simple de un documento privado consistente en un comprobante de depósito, con fecha de 14 de agosto del 2003¹³⁶ a favor del señor Silva, por la cantidad de \$80,000 Dólares de los Estados Unidos de América, expedido por Banco BPI, S.A.</p> <p>10. Hoja que contiene copia simple de un documento privado consistente en un comprobante de depósito, con fecha de 16 de octubre del 2003¹³⁷ a favor del señor Silva, por la cantidad de €70,000 Euros, expedido por el Banco BPI, S.A.</p>

Fuente: elaboración propia con base en anexos del Informe SBM y los documentos producidos por los Demandantes

58. *Deficiencias documentales.* En mi opinión, las pruebas adicionales exhibidas no son suficientes para acreditar que los señores Abreu y Silva sean titulares de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 8-Uno Astrolodge, pues no se atendieron las deficiencias documentales y legales descritas en el Primer Informe PGP, que se describen a continuación:

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

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
Identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
1. <i>Propiedad del Ejido.</i>	<p>Se obtuvo la carpeta básica del Ejido y las actas de Asambleas del Ejido inscritas en el RAN, de 1992 a la fecha. De su lectura se desprende que las tierras dotadas al Ejido colindan al este con terrenos nacionales propiedad de la nación (terrenos pantanosos), y no con la ZOFEMAT, mar caribe, costa o playa. El acta de entrega de posesión y deslinde definitivo de 22 de abril de 1981 señala que la colindancia este del polígono de tierras dotadas al Ejido se identifica mediante (i) las mojoneras 122, 1, 2, 3, 4, y 5, que <u>colindan a la izquierda con terrenos nacionales (pantanosos)</u> y (ii) las mojoneras 6 a 21, que <u>colindan a la izquierda con la laguna Capechen</u>. El Plano Proyecto de Dotación y los Planos Internos del PROCEDE confirman la colindancia este del Ejido con terrenos nacionales (pantanosos).</p> <p>Por lo anterior, <i>se confirmó que las tierras dotadas al ejido no comprenden el predio objeto del contrato.</i></p>
2. <i>Derechos del señor Cástulo Jiménez Figueroa.</i>	<p>Se entregó copia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido, cuyo artículo 76 establece “<u>Los ejidatarios que celebren operaciones de enajenación de sus derechos agrarios no aportarán ninguna cantidad económica al ejido, sin embargo, el adquirente pagará el 20% total de la operación, además deberá reunir los requisitos que señala el artículo 13 y 15 de la Ley Agraria</u>”. No se exhibió comprobante del pago que se debió hacer ni documento que acredite a la señora Abreu como avecindada del Ejido;

¹³⁶ Anexo PGPG-0079.

¹³⁷ Anexo PGPG-0080.

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
	<ul style="list-style-type: none"> - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994, a la cual no se anexaron planos y no se inscribió ante el RAN. De su contenido no es posible verificar la ubicación del Lote 8 ni que el mismo se haya asignado al señor Jiménez; - plano del lote ejidal 1,181, que permite ubicarlo con precisión, pero no confirmar que se trate del mismo lote señalado en la Cesión Abreu 8. <p>No se exhibieron más pruebas para corroborar que en el sorteo se asignó al señor Jiménez el Lote 8 y que tenía su posesión en las fechas de celebración del contrato.</p> <p>Por lo anterior, no es posible confirmar si el señor Jiménez tenía derecho a disponer del predio identificado como Lote 8-Uno Astrolodge, ni su ubicación.¹³⁸</p>
<p>3. <i>Propiedad del Lote 8-Uno Astrolodge.</i></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, no es posible confirmar si el señor Cástulo Jiménez Figueroa estaba en posibilidad de transmitir la propiedad del Lote 8-Uno Astrolodge, pues nadie puede vender lo que no es suyo.</p>
<p>4. <i>Posesionario único.</i></p>	<p>No se exhibió documento alguno que acredite al señor Cástulo Jiménez Figueroa como único posesionario del Lote 8-Uno Astrolodge, por lo que no es posible confirmar que fuera el único posesionario del mismo.</p>
<p>5. <i>Pago del precio.</i></p>	<p>Se exhibieron tres comprobantes de transferencias de fondos vía electrónica, dos al señor Silva y otro a una sociedad denominada SAM SAARA, S.A.¹³⁹ Ninguno menciona al señor Jiménez. No se exhibió 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.</p> <p>No se exhibió algún documento que permita confirmar que las transferencias realizadas correspondieran al pago del precio pactado en la Cesión Abreu 8.</p> <p>Por lo anterior, no es posible confirmar si el contrato lesionó los intereses del cedente (abusando de su extrema necesidad, notoria inexperiencia o extrema miseria), ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</p>

Fuente: elaboración propia

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

¹³⁸ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

¹³⁹ Anexos PGPG-0078, PGPG-0079 y PGPG-0080.

acreditar que las tierras objeto del mismo: (a) **efectivamente son las mencionadas en los planos elaborados por el ingeniero Montoya**, pues contienen medidas y colindancias distintas a las de la Cesión Abreu 8;¹⁴⁰ (b) **eran propiedad del Ejido** (*i.e.* que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas). Por el contrario, de la Carpeta Básica del Ejido se desprende que no fueron dotadas al Ejido, por lo que no son de su propiedad; (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 exhibieron más pruebas para corroborar que en el sorteo se asignó al señor Jiménez el Lote 8; 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.

60. *Deficiencias legales.* Aun asumiendo que el Lote 8-Uno Astrolodge se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido y el señor Jiménez tenía derechos sobre el mismo, la Cesión Abreu 8 es nula por contravenir disposiciones de orden público, por lo que la señora Abreu no adquirió los derechos parcelarios, ejidales o la propiedad del Lote 8-Uno Astrolodge. Las deficiencias legales identificadas en el Primer Informe PGP siguen siendo aplicables.¹⁴¹

61. *Opinión sobre el Informe SBM.* A continuación, cito los argumentos contenidos en el Informe SBM respecto los derechos de la señora Abreu, y daré mi opinión sobre cada uno:

Tabla XVII. Argumentos empleados en el Informe SBM y opinión sobre cada uno

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
Respecto al consentimiento	
<p>“163. ... en su punto resolutivo cuarto [de la Asamblea de 1994] da autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E. José María Pino Suárez se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo”</p>	<p>Los documentos exhibidos no permiten confirmar que el Lote 8 haya sido asignado en forma económica al señor Jiménez. No se exhibió la lista con los resultados del sorteo que la Asamblea autorizó, ni los planos de los lotes que se repartieron.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo verificó que la Asamblea asignó el Lote 8 al señor Jiménez, y que el señor Jiménez seguía siendo titular de los derechos sobre el Lote 8 a la celebración de la Cesión Abreu 8.</p>

¹⁴⁰ Para la comparación entre las superficies, medidas y colindancias de cada predio ver Anexo PGPG-0048.

¹⁴¹ A partir de la Asamblea de 1994, pese a no formar parte de las tierras propiedad del Ejido, el Lote 8-Uno Astrolodge fue tratado como tierras de uso común del mismo, por lo que la Cesión Abreu 8 presenta las siguientes deficiencias legales: (i) no fue firmada por el Comisariado Ejidal, (ii) no fue aprobada por la Asamblea del Ejido, (iii) no se identifica con precisión la ubicación del Lote 8-Uno Astrolodge; y (iv) señala que la cesión de derechos es “de manera real, definitiva e irrevocable”, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley, todas las deficiencias son aplicables al Comodato OMDC. § Ver Primer Informe PGP, Tabla XXI, Deficiencias legales relacionadas con el Lote 8-Uno Astrolodge, supuesto tres.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
	<p><i>En mi opinión</i>, la Asamblea de 1994 es nula por haber aprobado el destino de tierras de uso común y su régimen de explotación sin haber cumplido las formalidades especiales que la Ley Agraria exige para adoptar dichos acuerdos, por lo que no es un documento vinculante, cuyo cumplimiento pueda exigirse ante los Tribunales.</p> <p>Tampoco exhibieron el acta de Asamblea que permitió a la señora Abreu tomar posesión del lote ejidal 1,181 y que autorizó la expedición de la constancia de posesión en su favor, por lo que no existe el consentimiento legalmente otorgado por parte del Ejido.</p>
<p>“167. ... el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII lo siguiente sobre las facultades de la asamblea:</p> <p>V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común:</p> <p>VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de poseionarios”.</p>	<p>No exhibieron acta de Asamblea alguna que haya aprobado el contrato celebrado por la señora Abreu, que claramente tiene por objeto el uso o disfrute por un tercero de las tierras de uso común.</p> <p>Por otro lado, el reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho debe hacerse en AFE, lo que no se hizo.</p>
Respecto al objeto	
<p>“160. ... el comisariado de bienes ejidales (así)... emite una constancia de posesión y usufructo a favor de María Margarida Oliveira de Abreu... que hacen constar y certifican la posesión, usufructo y legal y público de una parcela... que perteneció en su momento a Cástulo Jiménez Figueroa.”</p>	<p>La constancia de posesión corresponde al “lote ejidal 1,181”.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo verificó que el lote ejidal 1,181 corresponde al Lote 8, más cuando las colindancias contenidas en la constancia de posesión no corresponden a las señaladas en la Cesión Abreu 8.</p> <p>No se exhibió la Asamblea que autorizó su expedición, por lo que dicha constancia es nula.</p>
Ubicación	
<p>“172. ... empalma correctamente con el límite del ejido y la carretera, y se encuentra inmersa en Ejido N.C.PE. José María Pino Suárez”¹⁴²</p>	<p>La carpeta básica del Ejido contradice lo afirmado por el ing. Montoya. La parcela 1,181 no está inmerso en el polígono de tierras dotado al Ejido.</p>

Fuente: elaboración propia con base en el Informe SBM

62. *Conclusión.* Por todo lo anterior, confirmo *mi opinión* en sentido que **la Cesión Abreu 8 es ilícita por contravenir disposiciones de orden público de la Ley Agraria**, por lo que

¹⁴² Con base en la reconstrucción de la Fracción de la Parcela 1,181 a partir de la Constancia de Posesión Abreu se obtuvo que el predio no empalma con la carretera Tulum - Punta Allen en su colindancia oeste y se advierte a simple vista que no se encuentra dentro de las tierras dotadas al Ejido. Ver plano del Lote 8-UnoAstrolodge y del Lote 8A-Uno Astrolodge, Anexo PGPG-0081.

considero que no es un documento válido ni suficiente para demostrar que los señores Abreu y Silva hayan adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 8-Uno Astrolodge. Tampoco se demostró que la señora Abreu tuviera facultades para ceder, enajenar u otorgar el uso y goce del Lote 8-Uno Astrolodge al señor Silva.

H. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por los señores Abreu y Silva sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge.

63. *Documentación adicional exhibida.* En relación con los bienes y derechos que reclaman los señores Abreu y Silva sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge y construcciones, se me entregaron los siguientes documentos adicionales:

Tabla XVIII: Documentos adicionales exhibidos sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
Lote 8A-Uno Astrolodge y construcciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Copia simple de un documento privado denominado “Contrato privado de cesión de derechos ejidales”¹⁴³ constante de cuatro páginas, con firmas atribuidas a la señora Gutiérrez y al señor Castulo Jiménez Figueroa, y a Mario Alberto Escamilla Medina y Oswaldo Arturo Reyes Franco, en calidad de testigos, con fecha de 15 de diciembre del 2000, respecto una fracción de parcela ubicada en el Ejido, con superficie aproximada de 2,500 metros cuadrados (la “<u>Cesión Gutiérrez</u>”). 2. Constancia de posesión 0001181-I¹⁴⁴ expedida a nombre de la señora Abreu respecto el lote ejidal 1,181, incluyendo un plano ilustrativo con cuadro de construcción. 3. Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio otorgado por la señora Abreu en favor del señor Silva¹⁴⁵. 4. Contrato de comodato celebrado entre la señora Abreu y OMDC¹⁴⁶. 5. Acta de la Asamblea del Ejido celebrada el 28 de abril de 2005¹⁴⁷. 6. Constancia de uso de suelo¹⁴⁸. 7. Asamblea de 1994¹⁴⁹. 8. Plano F 8-2 de una fracción de terreno identificado como Lote 8¹⁵⁰.

¹⁴³ § Informe SBM, Anexo C-0054.

¹⁴⁴ § Informe SBM, Anexo C-0055.

¹⁴⁵ § Informe SBM, Anexo C-0057.

¹⁴⁶ § Informe SBM, Anexo C-0056.

¹⁴⁷ § Informe SBM, Anexo C-0070.

¹⁴⁸ § Informe SBM, Anexo NS-0012.

¹⁴⁹ § Informe SBM, Anexo C-0045.

¹⁵⁰ § Informe SBM, Anexo SB-0017.

Fuente: elaboración propia con base en los anexos del Informe SBM

64. *Deficiencias documentales.* En mi opinión, las pruebas adicionales exhibidas no son suficientes para acreditar que los señores Abreu y Silva sean titulares de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge, pues no se atendieron las deficiencias documentales y legales descritas en el Primer Informe PGP, que se describen a continuación:

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

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
Manifestación de la voluntad de las partes	
1. <i>Facultades del representante de la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez.</i>	No se exhibió copia certificada de la escritura pública 6,245 de 12 de agosto del 2003, otorgada por el licenciado J. Antonio Jaime Reynoso, notario público 43 de Jalisco, que contiene el poder otorgado por la señora Gutiérrez en favor del señor Silva, por lo que <i>no se confirmó que Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez haya sido válidamente representada.</i>
Identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
2. <i>Propiedad del Ejido.</i>	Se obtuvo la carpeta básica del Ejido y las actas de Asambleas del Ejido inscritas en el RAN, de 1992 a la fecha. De su lectura se desprende que las tierras dotadas al Ejido colindan al este con terrenos nacionales propiedad de la nación (terrenos pantanosos), y no con la ZOFEMAT, mar caribe, costa o playa. El acta de entrega de posesión y deslinde definitivo de 22 de abril de 1981 señala que la colindancia este del polígono de tierras dotadas al Ejido se identifica mediante (i) las mojoneras 122, 1, 2, 3, 4, y 5, que <i>colindan a la izquierda con terrenos nacionales (pantanosos)</i> y (ii) las mojoneras 6 a 21, que <i>colindan a la izquierda con la laguna Capechen.</i> El Plano Proyecto de Dotación y los Planos Internos del PROCEDE confirman la colindancia este del Ejido con terrenos nacionales (pantanos). Por lo anterior, <i>se confirmó que las tierras dotadas al ejido no comprenden el predio objeto del contrato.</i>
3. <i>Derechos de la señora Karla Lorena Gutiérrez Rodríguez.</i>	Se entregó copia de: <ul style="list-style-type: none"> - la Cesión Gutiérrez; - el reglamento interno del Ejido, cuyo artículo 76 establece <i>“Los ejidatarios que celebren operaciones de enajenación de sus derechos agrarios no aportarán ninguna cantidad económica al ejido, sin embargo, el adquirente pagará el 20% total de la operación, además deberá reunir los requisitos que señala el artículo 13 y 15 de la Ley Agraria”</i>. No se exhibió comprobante del pago que se debió hacer ni documento que acredite a la señora Gutiérrez como avecindada del Ejido a la fecha de la celebración de la Cesión Gutiérrez; - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994, a la cual no se anexaron planos y no se inscribió ante el RAN. De su contenido no es posible verificar la ubicación del Lote 8 ni que el mismo se haya asignado al señor Jiménez; - plano del lote ejidal 1,181, que permite ubicarlo con precisión, pero no confirmar que se trate del mismo lote señalado en la Cesión Abreu 8A.

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
	<p>No se exhibieron más pruebas para corroborar que en el sorteo se asignó al señor Jiménez el Lote 8 y que tenía su posesión en las fechas de celebración de la Cesión Gutiérrez, ni para demostrar que la señora Gutiérrez tenía la posesión del Lote 8A-Uno Astrolodge a la celebración de la Cesión Abreu 8A.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si la señora Gutiérrez tenía derechos que pudiera ceder sobre el predio identificado como Lote 8A-Uno Astrolodge, ni su ubicación</i>¹⁵¹.</p>
<p>4. <i>Propiedad del Lote 8A-Uno Astrolodge.</i></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 Gutiérrez 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 Gutiérrez estaba en posibilidad de transmitir la propiedad del Lote 8A-Uno Astrolodge</i>, pues nadie puede vender lo que no es suyo.</p>
<p>5. <i>Posesionaria único.</i></p>	<p>No se exhibió documento alguno que acredite a la señora Gutiérrez como única poseionaria del Lote 8A-Uno Astrolodge, por lo que <i>no es posible confirmar que fuera la única poseionaria del mismo.</i></p>
<p>6. <i>Pago del precio.</i></p>	<p>Se exhibieron tres comprobantes de transferencias de fondos vía electrónica, dos al señor Silva y otro a una sociedad denominada SAM SAARA, S.A.,¹⁵² ninguno menciona a la señora Gutiérrez. No se exhibió 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.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, no se exhibió algún documento que permita confirmar que las transferencias realizadas correspondieran al pago del precio pactado en la Cesión Abreu 8A.</p> <p>Por lo anterior, <i>no es posible confirmar si el contrato lesionó los intereses del ejidatario</i> (abusando de su extrema necesidad, notoria inexperiencia o extrema miseria), <i>ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</i></p>

Fuente: elaboración propia

65. *Alcances legales de los documentos.* Considerando lo anterior, en ***mi opinión los Documentos exhibidos por las Demandantes no son suficientes ni sirven para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos.*** Específicamente, ***considero que siguen sin ser suficientes para acreditar que las tierras objeto del mismo: (a) efectivamente son las mencionadas en los planos elaborados por el ingeniero Montoya, pues contienen medidas y colindancias distintas a las de la Cesión***

¹⁵¹ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

¹⁵² Anexo PGPG-0078, Anexo PGPG-0079 y Anexo PGPG-0080.

Abreu 8^a,¹⁵³ (b) **eran propiedad del Ejido** (*i.e.* que se encontraban dentro de aquellas que le fueron dotadas). Por el contrario, de la Carpeta Básica del Ejido se desprende que no fueron dotadas al Ejido, por lo que no son de su propiedad; (c) fueron asignadas **por la Asamblea del Ejido** válidamente al señor **Cástulo Jiménez Figueroa**, de tal forma que éste pudiera ceder tales derechos a la señora Gutiérrez; (d) **fueron adquiridas válidamente por la señora Gutiérrez**, pues no se exhibieron más pruebas para corroborar que el señor Cástulo Jiménez Figueroa tenía la posesión del Lote 8A-Uno Astrolodge a la celebración de la Cesión Gutiérrez; y (e) **eran propiedad de la señora Gutiérrez**, pues no se exhibió copia del acta de Asamblea en la que se le haya autorizado para adoptar el dominio pleno sobre el Lote 8A-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.

66. *Deficiencias legales.* Aun asumiendo que la señora Gutierrez celebró la Cesión Abreu 8A, el Lote 8A-Uno Astrolodge se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido y la señora Gutiérrez tenía derechos sobre el mismo, la Cesión Abreu 8A es nula por contravenir disposiciones de orden público, por lo que la señora Abreu no adquirió los derechos parcelarios, ejidales o la propiedad del Lote 8A-Uno Astrolodge. Las deficiencias legales identificadas en el Primer Informe PGP siguen siendo aplicables.¹⁵⁴

67. *Opinión sobre el Informe SBM.* A continuación, cito los argumentos contenidos en el Informe SBM respecto los derechos de la señora Abreu, y daré mi opinión sobre cada uno:

Tabla XX: Argumentos empleados en el Informe SBM y opinión sobre cada uno

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
Respecto al consentimiento	
<p>“163. ... en su punto resolutivo cuarto [de la Asamblea de 1994] da autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E. José María Pino Suárez se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo”</p>	<p>Los documentos exhibidos no permiten confirmar que el Lote 8 haya sido asignado en forma económica al señor Jiménez. No se exhibió la lista con los resultados del sorteo que la Asamblea autorizó, ni los planos de los lotes que se repartieron.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no menciona cómo verificó que la Asamblea asignó el Lote 8 al señor Jiménez, y que el señor Jiménez seguía siendo titular de los derechos sobre el Lote 8 a la celebración de la Cesión Gutiérrez.</p>

¹⁵³ Para la comparación entre las superficies, medidas y colindancias de cada predio ver Anexo PGPG-0048.

¹⁵⁴ A partir de la Asamblea de 1994, pese a no formar parte de las tierras propiedad del Ejido, el Lote 8A-Uno Astrolodge fue tratado como tierras de uso común del mismo. La Cesión Abreu 8A presenta las siguientes deficiencias legales: (i) no fue firmada por el Comisariado Ejidal, (ii) no fue aprobada por la Asamblea del Ejido, (iii) no se identifica con precisión la ubicación del Lote 8A-Uno Astrolodge; y (iv) señala que la cesión de derechos es “de manera real, definitiva e irrevocable”, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley. Todas las deficiencias son aplicables al Comodato OMDC. § Ver Primer Informe PGP, Tabla XXIV, Deficiencias legales relacionadas con el Lote 8A-Uno Astrolodge, supuesto tres.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
	<p><i>En mi opinión</i>, la Asamblea de 1994 es nula por haber aprobado el destino de tierras de uso común y su régimen de explotación sin haber cumplido las formalidades especiales que la Ley Agraria exige para adoptar dichos acuerdos, por lo que no es un documento vinculante, cuyo cumplimiento pueda exigirse ante los Tribunales.</p> <p>No exhibieron el acta de Asamblea que permitió a la señora Gutiérrez tomar posesión del Lote 8A-Uno Astrolodge, por lo que no existe el consentimiento legalmente otorgado por parte del Ejido.</p> <p>Tampoco exhibieron el acta de Asamblea que permitió a la señora Abreu tomar posesión del lote ejidal 1,181 y que autorizó la expedición de la constancia de posesión en su favor, por lo que no existe el consentimiento legalmente otorgado por parte del Ejido.</p>
<p>“167. ... el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII lo siguiente sobre las facultades de la asamblea:</p> <p>V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;</p> <p>VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de poseionarios”.</p>	<p>No exhibieron actas de Asamblea alguna que hayan aprobado la Cesión Gutiérrez y el contrato celebrado por la señora Abreu, que claramente tienen por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común del Ejido.</p> <p>Por otro lado, el reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho debe hacerse en AFE, lo que no se hizo.</p>
Respecto al objeto	
<p>“160. ... el comisariado de bienes ejidales (así) ... emite una constancia de posesión y usufructo a favor de María Margarida Oliveira de Abreu... que hacen constar y certifican la posesión, usufructo y legal y público de una parcela... que perteneció en su momento a Cástulo Jiménez Figueroa.”</p>	<p>La constancia de posesión corresponde al “lote ejidal 1,181”.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no menciona cómo confirmó que el lote ejidal 1,181 corresponde al Lote 8 si las colindancias contenidas en la constancia de posesión no corresponden a las de la Cesión Abreu 8ª.</p> <p>En cualquier caso, no se exhibió la Asamblea que autorizó su expedición, por lo que dicha constancia es nula.</p>
Ubicación	
<p>“172. ... empalma correctamente con el límite del ejido y la carretera, y se encuentra inmersa en Ejido N.C.PE. José María Pino Suárez”¹⁵⁵</p>	<p>La carpeta básica del Ejido contradice lo afirmado por el ing. Montoya. La parcela 1,181 no está inmerso en el polígono de tierras dotado al Ejido.</p>

¹⁵⁵ Con base en la reconstrucción de la Fracción de la Parcela 1,181 a partir de la Constancia de Posesión Abreu se obtuvo que el predio no empalma con la carretera Tulum - Punta Allen en su colindancia oeste y se advierte a simple vista que no se encuentra dentro de las tierras dotadas al Ejido. Ver plano del Lote 8-UnoAstrolodge y del Lote 8A-Unoastrolodge, Anexo PGPG-0081.

Fuente: elaboración propia con base en el Informe SBM

68. *Conclusión.* Por todo lo anterior, confirmo *mi opinión* en sentido que **la Cesión Abreu 8A 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 los señores Abreu y Silva hayan adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 8A-Uno Astrolodge. Adicionalmente, tampoco se demostró que la señora Abreu tuviera facultades para ceder, enajenar u otorgar el uso y goce del Lote 8A-Uno Astrolodge al señor Silva, por lo que el señor Silva no adquirió derecho alguno sobre el predio mediante el Comodato OMDC.

I. Derechos ejidales supuestamente adquiridos por los señores Galán y Alexander sobre Fracción del Lote 10-Hotel Parayso

69. *Documentación adicional exhibida.* En relación con los bienes y derechos que reclaman los señores Galán y Alexander sobre el Lote 10-Hotel Parayso y construcciones, se me entregaron los siguientes documentos adicionales:

Tabla XXI: Documentos adicionales exhibidos sobre el Lote 10-Hotel Parayso

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
Lote 10-Hotel Parayso y construcciones	<p>1. Copia simple de un documento privado denominado “Constancia de posesión y usufructo”¹⁵⁶, constante de una hoja que señala como fecha de expedición el 25 de junio del 2006 con sello “José María Pino Suárez, Mpio. Solidaridad” y firmas que se atribuyen a Francisco Moreno Pérez, Xochitl de la Paz Barquera Martínez y María Isabel Caro Cetina, quienes se ostentaron como Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal del Ejido.</p> <p>Al reverso, contiene un plano que señala (a) ser ilustrativo, (b) corresponder a un predio identificado como parcela 1,192 del Ejido y (c) que el predio que describe se encuentra en posesión de la señora Galán, en calidad de poseionaria del mismo.</p> <p>2. Copia simple de un documento público denominado “Certificado de Derechos Agrarios”¹⁵⁷, constante de una página, que señala como fecha de expedición el 25 de julio de 1990, expedido por la Secretaria de la Reforma Agraria, con firmas que se atribuyen a Carlos Salinas de Gortari, Víctor M. Cervera Pacheco y Renato Vega Alvarado, Presidente Constitucional de México, Secretario de la Reforma Agraria y Subsecretario de Asuntos Agrarios, respectivamente, en favor del señor Novelo Balam respecto el Ejido.</p> <p>3. Copia simple de un documento privado que hace constar que al señor Novelo Balam se le dio posesión, uso y disfrute del lote 10, constante de una página que señala como fecha de expedición el 30 de abril de 1994, con sello que dice “José María Pino Suárez, M.P. Solidaridad”, con firmas atribuidas a Gerardo Mota Morales, Francisco Moreno Pérez y Germán Mondragón Correa, firmando como Presidente, Secretario y Tesorero del Ejido¹⁵⁸.</p>

¹⁵⁶ Informe SBM, Anexo C-0060.

¹⁵⁷ Informe SBM, Anexo C-0047.

¹⁵⁸ Informe SBM, Anexo C-0047.

Bienes y Derechos	Documentos adicionales
	<p>4. Documento público denominado “Certificado de divorcio”¹⁵⁹, constante de una página, que señala como fecha de expedición el 26 de abril de 2016, expedido por S. Robertson, registrador del Registro de la Corte en Vancouver.</p> <p>5. Copia simple de un documento público denominado “Constancia de uso de suelo”¹⁶⁰, constante de una hoja, que señala como fecha de autorización el 8 de marzo del 2006, expedido por la Dirección General de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Tulum, con firmas que se atribuyen a Ricardo Enrique Cruz Jiménez, en calidad de perito, al Director de Desarrollo Urbano y al Director General de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano del ayuntamiento de Solidaridad.</p> <p>6. Asamblea de 1994.¹⁶¹</p> <p>7. Hoja que contiene un plano de un predio que se identifica como Fracción de la Parcela 1,192¹⁶², con superficie de 2,106.237 metros cuadrados, elaborado el 16 de marzo del 2021 por el ingeniero Montoya, quien señala lo trazó con base en el cuadro de construcción del plano anexo a la constancia de posesión de la Fracción de la Parcela 1,192.</p> <p>8. Copias simples de doce documentos públicos denominados “Notice of assessment”¹⁶³ expedidos por la Canada Revenue Agency del Gobierno de Canadá, a favor de la señora Galán, correspondientes a los ejercicios fiscales 2007 y 2014 a 2019.</p> <p>9. Copias simples de seis documentos públicos denominados “Notice of assessment”¹⁶⁴ expedidos por la Canada Revenue Agency del Gobierno de Canadá, a favor del señor Alexander, correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 a 2019.</p> <p>10. Copia simple de un documento privado denominado “Membership Transaction History”¹⁶⁵ a favor del señor Alexander, que comprende un período del 1 de enero de 2004 al 13 de noviembre de 2009, expedido por Blue Shore Financial.</p>

Fuente: elaboración propia con base en los anexos del Informe SBM

70. *Deficiencias documentales.* En mi opinión, las pruebas adicionales exhibidas no son suficientes para acreditar que los señores Galán y Alexander sean titulares de derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 10-Hotel Parayso, pues no se atendieron las deficiencias documentales y legales descritas en el Primer Informe PGP, que se resumen a continuación:

Tabla XXII: Deficiencias documentales relacionadas con el Lote 10-Hotel Parayso

¹⁵⁹ Informe SBM, Anexo MG-0023.

¹⁶⁰ Informe SBM, Anexo MG-0009.

¹⁶¹ Informe SBM, Anexo C-0045.

¹⁶² Informe SBM, Anexo SB-0018.

¹⁶³ Anexo PGPG-0082.

¹⁶⁴ Anexo PGPG-0083.

¹⁶⁵ Anexo PGPG-0084.

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
Identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
<p>1. <i>Propiedad del Ejido.</i></p>	<p>Se obtuvo la carpeta básica del Ejido y las actas de Asambleas del Ejido inscritas en el RAN, de 1992 a la fecha. De su lectura se desprende que las tierras dotadas al Ejido colindan al este con terrenos nacionales propiedad de la nación (terrenos pantanosos), y no con la ZOFEMAT, mar caribe, costa o playa. El acta de entrega de posesión y deslinde definitivo de 22 de abril de 1981 señala que la colindancia este del polígono de tierras dotadas al Ejido se identifica mediante (i) las mojoneras 122, 1, 2, 3, 4, y 5, que <u>colindan a la izquierda con terrenos nacionales (pantanosos)</u> y (ii) las mojoneras 6 a 21, que <u>colindan a la izquierda con la laguna Capechen</u>. El Plano Proyecto de Dotación y los Planos Internos del PROCEDE confirman la colindancia este del Ejido con terrenos nacionales (pantanos).</p> <p>Por lo anterior, se confirmó que las tierras dotadas al ejido no comprenden el predio objeto del contrato.</p>
<p>2. <i>Derechos del señor Novelo Balam sobre el Lote 10.</i></p>	<p>Se entregó copia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el reglamento interno del Ejido, cuyo artículo 76 establece “<u>Los ejidatarios que celebren operaciones de enajenación de sus derechos agrarios no aportarán ninguna cantidad económica al ejido, sin embargo, el adquirente pagará el 20% total de la operación, además deberá reunir los requisitos que señala el artículo 13 y 15 de la Ley Agraria</u>”. No se exhibió comprobante del pago que se debió hacer ni documento que acredite a la señora Galán como avecindada del Ejido; - el acta de Asamblea del Ejido de 28 de abril de 1994, a la cual no se anexaron planos y no se inscribió ante el RAN. De su contenido no es posible verificar la ubicación del Lote 10 ni que el mismo se haya asignado al señor Novelo Balam; y - plano de la fracción de la parcela 1,192, que permite ubicarlo con precisión, pero no confirmar que se trate del mismo lote señalado en la Cesión Galán. <p>No se exhibieron más pruebas para corroborar que en el sorteo se asignó al señor Novelo Balam el Lote 10 y que tenía su posesión en las fechas de celebración del contrato.</p> <p>Por lo anterior, no es posible confirmar si el señor Novelo Balam tenía derechos que pudiera ceder sobre el predio identificado como Lote 10-Hotel Parayso, ni su ubicación¹⁶⁶.</p>
<p>3. <i>Poseionario único.</i></p>	<p>No se exhibió documento alguno que acredite al señor Novelo Balam como único poseionario del Lote 10-Hotel Parayso, por lo que no es posible confirmar que fuera el único poseionario del mismo.</p>
<p>4. <i>Pago del precio.</i></p>	<p>Se exhibieron notificaciones de impuestos de los señores Galán y Alexander, así como un estado de cuenta del señor Alexander,¹⁶⁷ pero estos documentos no permiten confirmar que se realizó el pago al señor Novelo Balam por la Cesión Galán. Tampoco</p>

¹⁶⁶ La venta de cosa ajena es nula. § Artículo 2270 del CCF, Anexo PGPG-0007.

¹⁶⁷ Anexo PGPG-0082, Anexo PGPG-0083 y Anexo PGPG-0084.

Afirmación en documentos de Demandantes	Deficiencia documental
	<p>se exhibió el 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.</p> <p>Por lo anterior, no es posible confirmar si el contrato lesionó los intereses del cedente (abusando de su extrema necesidad, notoria inexperiencia o extrema miseria), ni que el precio pactado haya sido efectivamente entregado.</p>
Identidad de las tierras y derechos objeto del contrato	
<p>5. <i>Transmisión del 50% de la propiedad.</i></p>	<p>No se exhibió ningún documento 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-Hotel 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

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

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

(ii) **las tierras objeto del mismo:** (a) **efectivamente son las mencionadas en el plano elaborado por el ingeniero Montoya**, pues la Cesión Galán no contiene medidas y colindancias;¹⁶⁸ (b) **se encuentran en el lugar donde** los señores Galán y Alexander señalan haber construido el Hotel Parayso, 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). De la Carpeta Básica del Ejido se desprende que no fueron dotadas al Ejido, por lo que no son de su propiedad; y (d) **que la Asamblea del Ejido asignó o reconoció algún derecho sobre las mismas en favor del señor Novelo Balam** y que éste las tenía en posesión de tal forma que pudiera cederlas a la señora Galán. El acta de Asamblea de 1994 no lo menciona, y la constancia de posesión no está respaldada por un acta de Asamblea que autorice expresamente su expedición.

72. *Deficiencias legales.* Aun asumiendo que el Lote 10-Hotel Parayso se encuentra dentro de las tierras propiedad del Ejido y el señor Novelo Balam tenía derechos sobre el mismo, la Cesión Galán es nula por contravenir disposiciones de orden público, por lo que la señora Galán no adquirió los

¹⁶⁸ Para la comparación entre las superficies, medidas y colindancias de cada predio ver Anexo PGPG-0048.

derechos parcelarios o ejidales del Lote 10-Hotel Parayso. Las deficiencias legales identificadas en el Primer Informe PGP siguen siendo aplicables.¹⁶⁹

73. *Opinión sobre el Informe SBM.* A continuación, cito los argumentos contenidos en el Informe SBM respecto los derechos de los señores Galán y Alexander, y daré mi opinión sobre cada uno:

Tabla XXIII. Argumentos empleados en el Informe SBM y opinión sobre cada uno

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
Respecto al consentimiento	
<p>“179. ... en su punto resolutivo cuarto [de la Asamblea de 1994] se da autorización para que las tierras de uso común en la zona costera N.C.P.E. José María Pino Suárez se den en posesión, uso y disfrute a los ejidatarios del núcleo agrario referido conforme a la lotificación y sorteo respectivo”</p>	<p>Los documentos exhibidos no permiten confirmar que el Lote 10 haya sido asignado en forma económica al señor Novelo Balam. No se exhibió la lista con los resultados del sorteo que la Asamblea autorizó, ni los planos de los lotes que se repartieron.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no menciona qué pruebas le permitieron confirmar que la Asamblea asignó el Lote 10 al señor Novelo Balam, y que el señor Novelo Balam seguía siendo titular de los derechos sobre el Lote 10 a la celebración de la Cesión Galán.</p> <p>En <i>mi opinión</i>, la Asamblea de 1994 es nula por haber aprobado el destino de tierras de uso común y su régimen de explotación sin haber cumplido las formalidades especiales que la Ley Agraria exige para adoptar dichos acuerdos, por lo que no es un documento vinculante, cuyo cumplimiento pueda exigirse ante los Tribunales.</p> <p>No exhibieron el acta de Asamblea que permitió a la señora Galán tomar posesión del Lote 10-Hotel Parayso, por lo que no existe el consentimiento legalmente otorgado por parte del Ejido.</p> <p>Tampoco exhibieron el acta de Asamblea que permitió a la señora Galán tomar posesión de la fracción de la parcela 1,192 y que autorizó la expedición de la constancia de posesión en su favor, por lo que no existe el consentimiento legalmente otorgado por parte del Ejido.</p>
<p>“183. ... el artículo 23 de la Ley agraria establece en las fracciones V y VIII lo siguiente sobre las facultades de la asamblea:</p>	<p>No exhibieron actas de Asamblea alguna que hayan aprobado el contrato celebrado por la señora Galán, que</p>

¹⁶⁹ A partir de la Asamblea de 1994, pese a no formar parte de las tierras propiedad del Ejido, el Lote 10-Parayso fue tratado como tierras de uso común del mismo. La Cesión Galán presenta las siguientes deficiencias legales: (i) no fue firmada por el Comisariado Ejidal, (ii) no fue aprobada por la Asamblea del Ejido, (iii) no se identifica con precisión la ubicación del Lote 10-Parayso, y (iv) señala que la cesión de derechos es definitiva, y no temporal por máximo 30 años, como permite la ley. Todas las deficiencias son aplicables al Acuerdo de Separación de los señores Galán y Alexander. § Ver Primer Informe PGP, Tabla XXVII, Deficiencias legales relacionadas con la Cesión Galán, supuesto dos.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión
<p>V. <u>Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común:</u></p> <p>VIII. <u>Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de poseionarios</u>”.</p>	<p>claramente tiene por objeto el uso o disfrute por un tercero de las tierras de uso común del Ejido.</p> <p>El reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho debe hacerse en AFE, lo que no se hizo.</p>
Respecto al objeto	
<p>“178. ... el comisariado de bienes ejidales (así)... emite una constancia de posesión y usufructo a favor de Mónica Galán Ríos... que hacen constar y certifican la posesión, usufructo y legal y público de una parcela... que correspondió en su momento a Rogelio Novelo Balam.”</p>	<p>La constancia de posesión corresponde a la “fracción de la parcela 1,192”.</p> <p>El licenciado Bonfiglio no menciona cómo verificó que la fracción de la parcela 1,192 corresponde al Lote 10, más cuando la Cesión Galán no contiene medidas y colindancias.</p> <p>No se exhibió la Asamblea que autorizó su expedición, por lo que dicha constancia es nula.</p>
<p>“187. Aquel acuerdo de división de bienes consta con la firma de ambas partes y confiere derechos y obligaciones entre las mismas. Por lo tanto, ambas Partes contaban con una fracción de la superficie en cuestión conforme a la división acordada entre ellas.”</p>	<p>El licenciado Bonfiglio no menciona cómo verificó que se formalizó la transmisión del 50% del Lote 10-Hotel Parayso en favor del señor Alexander de conformidad con el Acuerdo de Separación.</p> <p>Se debió exhibir el contrato que lo acredite para poder concluir que al señor Alexander le corresponden derechos sobre el Lote 10-Hotel Parayso.</p>
Ubicación	
<p>“189. Al analizar los trazos de este polígono en la [Constancia de Posesión Galán] y en campo resulta con una superficie de 2,106.237 metros cuadrados, asimismo... empalma correctamente en el polígono total dotado al Ejido y la carretera, como Parcela 1992” en el cual se encontraba el Hotel Parayso”.¹⁷⁰</p>	<p>El licenciado Bonfiglio no señala cómo confirmó que la Fracción de la Parcela 1,192 corresponde al Lote 10 y/o a la “Parcela 1992.</p> <p>La carpeta básica del Ejido contradice lo afirmado por el ing. Montoya. La parcela 1,192 no está inmersa en el polígono de tierras dotado al Ejido.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en el Informe SBM

74. **Conclusión.** Por todo lo anterior, confirmo *mi opinión* en sentido que **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 los señores Galán y Alexander hayan adquirido derechos parcelarios o ejidales sobre el Lote 10-Hotel Parayso.

¹⁷⁰ Con base en la reconstrucción de la Fracción de la Parcela 1,192 a partir de la Constancia de Posesión Galán se obtuvo que el predio no empalma con la carretera Tulum - Punta Allen, en su colindancia oeste y se advierte a simple vista que no se encuentra dentro de las tierras dotadas al Ejido. Ver Plano del Lote 10-Hotel Parayso, Anexo PGPG-0085.

75. Habiendo realizado la evaluación respecto la suficiencia, adecuación, idoneidad y relevancia de las pruebas con las que el licenciado Bonfiglio sustentó su informe, concluyo que las mismas siguen siendo insuficientes para concluir que las Demandantes contaban con derechos sobre las tierras del Ejido sobre las cuales construyeron los Hoteles, por las razones apuntadas respecto de cada una.

VII. Argumentos empleados en el Informe SBM respecto a la propiedad de terrenos ejidales y su traslación legal a extranjeros en México. Opinión sobre la pertinencia de su utilización

76. En el Informe SBM, el licenciado Bonfiglio defiende la *posesión* de las Demandantes y su calidad de poseesionarios. A continuación, cito los argumentos torales contenidos en el Informe SBM respecto a la propiedad de terrenos ejidales y su traslación legal a extranjeros en México, y daré mi opinión sobre la pertinencia de la utilización de cada uno:

Tabla XXIV. Argumentos empleados en el Informe SBM y opinión sobre su pertinencia

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión sobre su pertinencia
Respecto a la propiedad de tierras ejidales	
<p>“5. ...concluyo mediante el trabajo del Ing. Montoya que cada una de <u>las superficies donde se ubicaban los negocios turísticos</u> que reclaman <u>están</u> ubicadas <u>dentro del Ejido</u> José María Pino Suárez.”</p>	<p>Esta afirmación carece de sustento. Como señala el Informe SBM, el ingeniero Montoya no tuvo acceso a la carpeta básica y documentos propios del Ejido, incluyendo el decreto de dotación, plano y acta de ejecución, y acta de Asamblea de la ADDAT que certificó las tierras del Ejido, que hacen las veces de título de propiedad, y contienen la descripción de las tierras dotadas (transmitidas) al mismo.¹⁷¹</p> <p>La información del PHINA se publica para fines estadísticos e informativos. No es de carácter oficial, por lo que no puede servir como sustento para afirmar que el Ejido es dueño de las tierras mencionadas, para lo cual es indispensable revisar la carpeta básica del Ejido.</p> <p>No pierdo de vista que en Asamblea del 2 de diciembre del 2006, el Ejido aprobó planos internos que comprenden las tierras reclamadas por las Demandantes, pero a ninguno se reconocieron derechos sobre las parcelas que se delimitaron y mediante juicios agrarios se demandó la nulidad de dicha Asamblea y planos, por comprender tierras no dotadas al Ejido. Debido a la procedencia de los juicios que demandaron la nulidad de la Asamblea del 2 de diciembre del 2006, en la misma información del PHINA se señala que la misma quedó insubsistente.</p>

¹⁷¹ § Ver Informe SBM, párrafo 91.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión sobre su pertinencia
<p>“59. El artículo 56 de la ley agraria establece entre otras cosas que la <u>asamblea podrá... reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseionarios</u> o de quienes carezcan de los certificados correspondientes...”</p>	<p>Esta afirmación es correcta, pero es importante agregar que para reconocer el parcelamiento económico o de hecho, y regularizar la tenencia de poseionarios, se debe celebrar una AFE¹⁷². En caso de que la Asamblea no cumplierse con los requisitos para la celebración de una AFE, las decisiones tomadas en la misma serían nulas, por contravenir la Ley Agraria.</p> <p>Las formalidades especiales buscan cuidar que los acuerdos que asignan derechos sobre tierras ejidales se tomen en una Asamblea convocada con 30 días de anticipación, la presencia de tres cuartas partes (en primera convocatoria) o la mitad más uno (en segunda y ulteriores convocatorias) de los ejidatarios, el voto de dos terceras partes de los presentes, y con la asistencia de un notario público y un representante de la Procuraduría Agraria.</p> <p>Dichas formalidades se establecieron precisamente para evitar abusos y dar seguridad jurídica a todas las partes, protegiendo los intereses del Ejido, ejidatarios e inversionistas.</p>
<p>“67. ...las <u>tierras de uso común son las áreas de reserva</u> para crecimiento de la tierra ejidal, y que en un principio no han sido asignadas, por lo que es claro pensar que al ser <u>propietarios cada ejidatario de una parte alícuota</u> de estas tierras, deben entonces contemplar las modalidades de la propiedad social en beneficio de los ejidatarios que es que sean <u>inalienables</u>, imprescriptible e inembargables”.¹⁷³</p>	<p>Estas afirmaciones son inexactas. Las tierras de uso común están conformadas por aquellas tierras que no han sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento humano y que no son tierras parceladas.</p> <p>La propiedad de las tierras de uso común es del Ejido, no de los ejidatarios. Los derechos sobre las mismas se presumen concedidos a los ejidatarios en partes iguales, a menos que la Asamblea determine asignarlas en proporciones distintas.¹⁷⁴</p>
<p>Respecto a la traslación de la propiedad y posesión de tierras ejidales por extranjeros en México</p>	
<p>“2. ... el derecho agrario contempla y no prohíbe la inversión extranjera en superficies ejidales...”</p> <p>“45. La ley agraria <u>no impide que personas ajenas</u> al ejido <u>entren en posesión</u>, uso o disfrute de tierras dentro de la superficie ejidal”.</p> <p>“46. ...la Ley Agraria describe (artículo 56) <u>la tenencia</u> que pueden tener los <u>poseionarios</u>... la cual <u>puede ser reconocida por la asamblea</u>...”</p>	<p>Coincido con estas afirmaciones. Sin embargo, tratándose de tierras de uso común de un ejido, la inversión extranjera y la posesión por personas ajenas al Ejido, sólo se puede realizar, legalmente, bajo contratos de asociación o aprovechamiento en cualquier figura no prohibida, como usufructo, arrendamiento, comodato, etc., celebrados entre extranjeros, en calidad de terceros, y el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea, con una duración acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años, prorrogables.¹⁷⁵ En todo caso, si las tierras se</p>

¹⁷² § Artículos 23, fracción VIII, 25, 26, 27 y 28 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

¹⁷³ § Informe SBM, párrafo 67.

¹⁷⁴ § Artículos 56 y 73 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

¹⁷⁵ Ver tesis aislada XVI.1o.A.156 A de rubro “CONVENIO DE USUFRUCTO DE TIERRAS EJIDALES, PARCELAS O DE USO COMÚN, CELEBRADO CON UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión sobre su pertinencia
<p>“50. ... los terceros ajenos a un ejido no están impedidos para adquirir la posesión y usufructo de una parcela”.</p> <p>“68. Cabe resaltar que la Sección Quinta sobre Tierras de Uso Común no prohíbe contratos por el ejido o los ejidatarios a quienes dichas tierras hayan sido asignadas. Al contrario, la ley contempla expresamente que las tierras ejidales de uso común pueden ser objeto de cualquier contrato, incluso con terceros que no pertenezcan al ejido: [transcribe artículo 45 de la Ley Agraria]”</p>	<p>encuentran en posesión de algún ejidatario en lo individual, dicha persona debe otorgar su anuencia.</p> <p>No bajo contratos de compraventa o de cesión de derechos, como los celebrados por las Demandantes, pues la Ley Agraria prohíbe que las tierras de uso común sean vendidas, y sólo permite que se enajenen o cedan derechos a quienes tengan la calidad de ejidatarios o avocindados, que ninguno de las Demandantes acreditó tener.¹⁷⁶</p> <p>El reconocimiento por la Asamblea de la tenencia que tengan posesionarios debe hacerse en AFE, para ser legal y válido.</p>
<p>“6. ...respecto a los requerimientos para extranjeros relativos a la Zona Restringida, un incumplimiento es remediable por el titular”.</p> <p>“199. Por otro lado, al estar a menos de cincuenta kilómetros del océano, es cierto que las demandantes se encontraban en la Zona Restringida. Ello conlleva los requisitos formales de organización corporativa y registro ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, siempre y cuando se pretenda el dominio sobre la superficie, El dominio directo se refiere a la titularidad sobre una superficie, lo cual no aplica a tenencias tales como alquileres, comodatos o tenencias sobre tierras de uso común”.</p>	<p>No comparto esta afirmación. <i>En mi opinión</i>, la adquisición por extranjeros del dominio sobre inmuebles en la zona restringida no es remediable. Es una causa de nulidad absoluta del acto jurídico, por ilicitud en el objeto, que no es subsanable ni convalidable.</p> <p>El señor Jacquet, exhibió un contrato de compraventa sobre el Lote 10A-Behla Tulum y un contrato de promesa de compraventa sobre el Lote AMSA-Behla Tulum, por lo que se ostentó como propietario.¹⁷⁷</p>
<p>“5. ...Antes de ser despojadas de la posesión..., cada una tenía la posesión, uso y disfrute de los predios, como resultado de las negociaciones privadas que tuvieron con los ejidatarios de origen, a quienes fueron asignadas la posesión, uso y disfrute de los predios mediante acuerdos de Asamblea de forma económica. Dicha posesión, uso y disfrute fue verificado y consentido por el Comisariado Ejidal, órgano representante del ejido...”</p> <p>“7. ... la documentación a mi proporcionada indica que la posesión, uso y disfrute por las demandantes fue con el consentimiento, voluntad</p>	<p>No comparto estas afirmaciones. Los documentos que revisé no sirven para demostrar que las personas que <i>supuestamente</i> cedieron sus derechos a las Demandantes fueran ejidatarios de origen, salvo por los señores Novelo Balam y Lorenzo Novelo, ni que a dichos ejidatarios la Asamblea del Ejido les asignó la posesión, uso y disfrute de los predios.</p> <p>Las constancias de posesión que exhibieron las Demandantes son documentos privados, no reconocidos por quienes las firmaron, por lo que carecen de valor probatorio¹⁷⁸. En cualquier caso, su emisión debió ser aprobada por la Asamblea, sin que en los Documentos aparezca acta de Asamblea alguna que haya aprobado su emisión.</p>

SU VALIDEZ ESTÁ SUJETA A QUE EN ÉL O EN EL DOCUMENTO POR SEPARADO CONSTE EL PROYECTO PRODUCTIVO CORRESPONDIENTE”, con registro 2016615, Anexo PGPG-0086.

¹⁷⁶ § Artículos 23, fracción V, 45, 75 y 80 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

¹⁷⁷ § Anexo PGPG-0073 y Anexo C-0017, NOA#2.

¹⁷⁸ Ver tesis aislada VI.2o.41 A “VALOR PROBATORIO DE LAS CONSTANCIAS DE POSESION EMITIDAS POR EL COMISARIADO EJIDAL Y EL CONSEJO DE VIGILANCIA”, con registro 202536, Anexo PGPG-0087.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión sobre su pertinencia
<p>y las contraprestaciones correspondientes entre las partes involucradas.”</p>	<p>Se exhibieron algunos documentos que pretenden sean tomados por comprobantes de pago, sin embargo, ninguno contiene información que los relacione con los pagos acordados en la Cesión CETSA, Cesión HLSA, Cesión Sastre, Cesión Abreu 8, Cesión Abreu 8A, Cesión Galán, Promesa Jacquet y Compraventa Jacquet.¹⁷⁹</p>
<p>“5. ...Los <u>acuerdos negociados</u> entre las partes otorgantes <u>son vinculantes frente a los tribunales competentes</u>, tales como los tribunales civiles, mercantiles y familiares.”</p> <p>“41. ...los <u>acuerdos entre poseionarios, es vinculante y ejecutable ante el tribunal competente...</u>”</p> <p>“42. ... <u>De no cumplirse</u> tal acuerdo, la parte no conforme <u>puede traer un reclamo</u> frente al <u>juzgado</u> correspondiente.”</p> <p>“49. ...Y los <u>acuerdos subsiguientes</u> [a la asignación económica] <u>entre poseionarios son vinculantes</u> entre las partes involucradas y <u>ejecutables frente a nuestros tribunales</u>”.</p>	<p>No comparto estas afirmaciones. En <i>mi opinión</i>, con base en los Documentos exhibidos y dados los vicios e irregularidades que menciono en el Primer Informe PGP y en este informe, de haber sido exhibidos ante el Tribunal Unitario Agrario, el mismo los hubiera declarado nulos y no les hubiera reconocido valor alguno.</p> <p>Llama la atención que las Demandantes no mencionan si acudieron ante el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 44, tribunal competente para sustanciar, dirimir y resolver las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley Agraria, a demandar el reconocimiento y respecto de los derechos ejidales que dicen tener o haber tenido. El Tribunal Unitario del Distrito 44 con sede en Chetumal, Quintana Roo es el tribunal con competencia por territorio para conocer de litigios relacionados con las tierras del ejido NCPE José María Pino Suárez, en razón de la localización de los inmuebles objeto de la presente controversia.</p> <p>En <i>mi opinión</i>, dadas las evidentes irregularidades que contienen los documentos que exhibieron y que ninguno obra inscrito en el RAN, las Demandantes primero debieron obtener una sentencia del Tribunal Agrario que reconociera sus derechos, previa audiencia de las personas que les <i>pretendieron</i> ceder derechos, del Comisariado Ejidal y de los colindantes¹⁸⁰.</p> <p>También llama la atención que no mencionen si demandaron a las personas que les cedieron derechos el saneamiento para el caso de evicción o que se les indemnizara por haber sido privados de la posesión que les cedieron, para recuperar lo que pagaron, y obtener el pago de los daños y perjuicios que se les ocasionaron.</p>
<p>“6. La <u>posesión</u>, uso o disfrute de los demandantes <u>no es ilegal</u>. La <u>falta de inscripción no es lo mismo que una ilegalidad</u>. La inscripción en el RAN <u>otorga beneficios oponibles a terceros</u>, pero</p>	<p>No comparto la primera afirmación. Un acto jurídico es ilegal cuando es contrario a leyes de orden público o a las buenas costumbres¹⁸¹. En el caso de las Demandantes, <i>considero</i> que los contratos que presentaron son ilegales,</p>

¹⁷⁹ § Anexo PGPG-0067, Anexo PGPG-0068, Anexo PGPG-0072 a Anexo PGPG-0075, Anexo PGPG-0078 a Anexo PGPG-0080 y Anexo PGPG-0082 a Anexo PGPG-0084.

¹⁸⁰ § Artículos 48 y 163 de la Ley Agraria, Anexo PGPG-0016.

¹⁸¹ § Artículo 1830 del CCF, Anexo PGPG-0007.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión sobre su pertinencia
<p><i>el inscribir o no es una decisión que la toma el ejido.”</i></p> <p>“40. [los] <u>actos que no se inscriban</u> [en el RAN] ... <u>tendrán efectos entre los otorgantes</u>...”</p> <p>“42. ...<u>la falta de inscripción</u> de un acto jurídico ante el RAN <u>no significa que un acuerdo carezca de valor jurídico</u>... <i>Un acuerdo no inscrito es constitutivo de derechos entre las partes...</i>”</p>	<p>pues son contrarios a disposiciones de orden público, como las mencionadas en el Primer Informe PGP y en este informe.</p> <p>Estoy de acuerdo que la falta de inscripción, por sí misma, no provoca la ilegalidad ni significa que un acuerdo carezca de valor jurídico, y que no haberla hecho sólo implica que los contratos no son oponibles frente a terceros.</p> <p>Ahora, en la fecha en que <i>supuestamente</i> se celebraron los contratos de cesión de derechos, la Ley Agraria establecía como requisito de validez que su celebración se notificara al RAN, lo que no acreditaron haber hecho.</p> <p>En el informe SBM se pierde de vista uno de los efectos más importantes del registro en el RAN, que es otorgar a los documentos inscritos una presunción de legalidad, y que sus constancias hacen prueba plena en juicio.</p> <p>Al no estar ratificados ante notario no existe certeza que se hayan firmado por las personas y en las fechas que mencionan. Al no estar inscritos en el RAN, tampoco existe certeza de que hayan constituido legalmente derechos sobre la propiedad ejidal.</p> <p>Para ser constitutivos de derechos, aún entre las partes, los contratos deben reunir los elementos de existencia y requisitos de validez aplicables, lo que <i>me parece</i> no ocurrió en el caso. Los derechos se generan sólo entre las partes, por lo que <i>en mi opinión</i> las Demandantes debieron dirigir sus reclamos a las personas que les cedieron derechos en forma irregular.</p>
<p>“6. ...<u>antes de ser declarada</u> y considerada <u>ilegal</u>, se deben tomar varios pasos, incluyendo un <u>acta de Asamblea</u> que especifique esta circunstancia, <u>o una sentencia</u> emitida por un <u>tribunal agrario</u>.”</p>	<p>No comparto estas afirmaciones. La Asamblea no tiene facultades para declarar la ilegalidad de acto alguno. Por lo que hace al Tribunal Unitario Agrario, es cierto que es el tribunal competente para declarar la ilegalidad de los actos celebrados. También lo es que para resolver el arbitraje, este Tribunal Arbitral tiene facultades para analizar los Documentos, determinar su alcance y valor probatorio, y resolver si los reconoce o no como documentos válidos y eficaces para probar que las Demandantes tenían los derechos que alegan, aunque sea sólo para los efectos del arbitraje.</p> <p>Llama la atención que las Demandantes no mencionen si acudieron al Tribunal Unitario Agrario para demandar el reconocimiento de sus derechos y la restitución de los predios en un juicio agrario, al ser la acción que les confiere la Ley Agraria para tal fin, y que debieron agotar primero antes de acudir a esta instancia internacional.</p>
<p>“7. ... si bien la Ley Agraria prescribe <u>requisitos de nacionalidad</u> para ciertas personas, <u>no existe un requisito para poseionarios</u> que sea</p>	<p>No comparto esta afirmación. <i>En mi opinión</i>, de una interpretación sistemática de la Ley Agraria, se desprende que los poseionarios deben ser mexicanos. Su artículo 48</p>

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión sobre su pertinencia
<p><i>directamente aplicable a los demandantes en este caso.”</i></p> <p><i>“46. ...La ley no especifica si los poseionarios que buscan tener una tenencia sobre una superficie <u>deben tener nacionalidad mexicana</u>”.</i></p>	<p>señala que la posesión debe ser en concepto de titular de derechos de ejidatario, y que -cumplidos los requisitos y mediante juicio ante el Tribunal Agrario- se pueden adquirir los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.</p> <p>Si la posesión debe ser en concepto de titular de derechos de ejidatario y el efecto es adquirir los mismos derechos que cualquier ejidatario, <i>en mi opinión</i> el poseionario debe cumplir los requisitos para adquirir la calidad de ejidatario, uno de los cuales es ser mexicano.</p> <p>Entender lo contrario no lo considero lógico ni jurídico, pues daría a los extranjeros y a las personas morales la posibilidad de adquirir derechos ejidales, por el simple paso del tiempo, cuando la Ley Agraria no les permite adquirirlos por contrato, pues señala que dichos derechos sólo pueden ser enajenados a personas físicas que tengan la calidad de ejidatarios y avecindados.</p> <p>Hasta donde tengo conocimiento, las autoridades agrarias (Procuraduría Agraria, RAN y Tribunales Agrarios) comparten este criterio. En mis más de 10 años de experiencia en el sector, no he conocido un solo caso de certificados parcelarios o de derechos sobre tierras de uso común expedidos en favor de algún extranjero.</p>
<p><i>“7. ... Los demandantes me han presentado licencias de uso de suelo emitidos por el municipio de Tulum, los cuales son evidencia de que en su momento, antes de dar su aprobación, el municipio examinó la documentación que acredite la posesión de los predios y verificó la ubicación de los mismos.”</i></p> <p><i>“198. Si bien es cierto que estos permisos no son los documentos idóneos para acreditar la titularidad, el hecho que estos permisos se han emitido para los hoteles es evidencia de que las autoridades relevantes tenían conocimiento de la existencia de los hoteles, la ubicación de los mismos, y que el Municipio revisó y aceptó los mismos”</i></p>	<p>Coincido que las licencias de construcción o de uso de suelo no son documentos idóneos para acreditar la titularidad de un predio. <i>En mi opinión</i> sólo sirven para acreditar que sus beneficiarios acudieron ante la autoridad municipal a solicitar su expedición y que la autoridad municipal las expidió¹⁸².</p> <p>Bajo el sistema jurídico mexicano, las únicas autoridades con facultades para reconocer la existencia de derechos sobre tierras ejidales son el RAN y los Tribunales Agrarios, no así las autoridades municipales.</p>
<p><i>“38. ...en cuanto al régimen de explotación se encuentra la explotación individual y colectiva, la cual puede ser de forma económica y se puede o no formalizar mediante inscripción de los acuerdos de Asamblea en el [RAN]”.</i></p>	<p>No comparto estas afirmaciones. Es cierto que en muchos ejidos existen parcelamientos económicos o de hecho, y tenencia de poseionarios irregulares. Como su nombre lo indica, eso es una situación de hecho e irregular, creada al</p>

¹⁸² Apoya mi criterio la jurisprudencia “POSESION, DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA.”, con registro 204191, Anexo PGPG-0088.

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión sobre su pertinencia
<p>“49. La <u>asignación</u> de parcelas <u>puede ser</u> de forma <u>económica</u> o puede ser <u>inscrita en registro</u>. De ser <u>económica es constitutiva de derechos</u>.”</p> <p>“53. Muchas veces los ejidatarios por acuerdos de asamblea y algunas veces en base a su reglamento interno del ejido de <u>forma económica toman acuerdos para el uso</u>, disfrute y explotación de tierras que posteriormente <u>pueden o no formalizar</u>, ya que <u>no están obligados a hacerlo</u>”.</p> <p>“59. ...los <u>parcelamientos económicos</u> y los <u>acuerdos entre posesiones</u> (así) <u>son legalmente válidos</u> y surten efectos entre las partes involucradas...</p> <p>“60. ...<u>existen</u> en los ejidos <u>innumerables superficies cuya asignación no se ha formalizado</u> debido a que la propia asamblea toma decisiones económicas... Dentro de aquellas superficies se encuentran las tierras de uso común donde han autorizado a diversos ejidatarios el uso y disfrute de las mismas. En algunos casos, la asamblea ha asignado superficies sin parcelarlas formalmente...”</p>	<p>margen y muchas veces en contravención de la ley, en que no existe certeza ni seguridad jurídica alguna.</p> <p>La Ley Agraria señala dos caminos o procedimientos para que tales situaciones de hecho se conviertan en regulares, formales y de derecho: Asamblea de formalidades especiales del Ejido (AFE), o juicio agrario.</p> <p>Señala que es competencia exclusiva de la Asamblea reconocer el parcelamiento económico o de hecho, regularizar la tenencia de poseesionarios, y determinar el régimen de explotación de las tierras de uso común, pero las Asambleas que traten dichos asuntos deben ser AFE, es decir, cumplir con las formalidades especiales que prevé la Ley Agraria. Al aprobar cualquiera de dichos asuntos, el parcelamiento se vuelve de derecho y se reconocen formalmente los derechos de los poseesionarios.</p> <p>Mientras dicha AFE no se celebre o cuando se celebra desconociendo los derechos de algún poseionario irregular, el mismo tiene expedito su derecho para reclamar al Tribunal Agrario el reconocimiento y formalización de sus derechos, previa audiencia del Ejido, los interesados y colindantes.</p> <p>En el caso, el propio Ejido desconoció los derechos de las Demandantes. Específicamente, en Asamblea de 20 de noviembre del 2011, en la cual se aprobó cambiar el destino de las tierras de uso común que el Ejido dice que son suyas a parceladas, y asignar derechos sobre las mismas. En la misma no se menciona a las Demandantes.</p> <p>Visto lo anterior, para lograr el reconocimiento de sus <i>supuestos</i> derechos, las Demandantes debieron primero acudir ante el Tribunal Agrario y demostrar en un juicio agrario que los tenían. <i>En mi opinión</i> en esta instancia no se puede formalizar la situación irregular en que se encontraban, porque en el arbitraje no son parte el Ejido, los cedentes ni los colindantes, por lo que no se cuentan con los elementos necesarios para determinar si la posesión debe ser reconocida o no.</p> <p>Cabe señalar que las Demandantes no exhibieron Asamblea alguna que contenga el reconocimiento del parcelamiento económico. La Asamblea de 1994 no genera certeza alguna, pues no contiene planos de las superficies que pretendían asignar ni una lista de los lotes asignados por sorteo a cada ejidatario.</p>
<p>“60. La <u>Ley Agraria establece mecanismos</u> por los cuales los <u>poseesionarios</u> regulares o irregulares de superficies ejidales <u>pueden formalizar su tenencia</u>.”</p>	<p>Estas afirmaciones son ciertas. Sin embargo, en el Informe SBM se omite señalar cuáles son los mecanismos por los cuales los poseesionarios pueden formalizar su tenencia.</p> <p>Dichos mecanismos son los mencionados en el comentario anterior: AFE o juicio agrario.</p>

Argumentos del licenciado Bonfiglio	Opinión sobre su pertinencia
Artículo 57.- <u>Para proceder a la asignación de derechos</u> sobre tierras... <u>la asamblea</u> se apegará al siguiente orden de preferencia...”	
“61. ... existe un gran número de <u>poseionarios irregulares</u> de superficies ejidales en el país... ello <u>no conlleva un delito</u> a menos que se cuente con alguna acción legal presentada por el ejido.”	No comparto esta afirmación y me parece irrelevante. La posesión irregular de un terreno ejidal puede o no conllevar la comisión de uno o varios delitos. Por ejemplo, si el poseionario toma posesión por medio de violencia, engaño o furtivamente, sin tener derecho a hacerlo, comete el delito de despojo. Pero en este asunto no se está discutiendo si cometieron un delito o no, sino únicamente si los actos que celebraron son existentes, válidos y eficaces a la luz del derecho agrario mexicano, no sí los mismos constituyeron algún delito bajo el derecho penal mexicano.
“69. La <u>Ley Agraria no se pronuncia sobre si un ejidatario, a quien la asamblea ha asignado posesión de manera económica de una superficie, puede celebrar un contrato con terceros respecto a la posesión y usufructo de aquella superficie.</u> ”	No comparto esta afirmación. La Ley Agraria claramente señala que los contratos que tengan por objeto el uso de tierras ejidales de uso común por terceros, deben celebrarse por el Ejido, representado por el Comisariado Ejidal y con aprobación de la Asamblea. En el mejor de los casos, los ejidatarios con posesiones individuales deben otorgar su anuencia.

Fuente: elaboración propia con base en el Informe SBM.

77. *Conclusión.* Por las razones apuntadas, no comparto las afirmaciones en que el licenciado Bonfiglio sustentó las conclusiones a las que llegó en el Informe SBM. En general, no se ofrecieron los elementos de prueba mínimos indispensables para demostrar que los actos jurídicos que tales Documentos mencionan son existentes, válidos y exigibles bajo el derecho agrario mexicano, y a pesar de que ninguno cumple con las disposiciones que les son aplicables.

78. Llama la atención que en un artículo publicado por el propio licenciado Bonfiglio, él mismo contradice las opiniones contenidas en el Informe SBM relacionadas con los requisitos de validez de las asambleas, la transmisión de derechos sobre tierras de uso común a terceros y la inversión en este tipo de tierras. Específicamente, en dicho artículo el licenciado Bonfiglio afirmó:

“... hay una tendencia a fallar en la desincorporación de tierras de ejido, debido a las malas decisiones en las Asambleas y a la falta de observancia en los requisitos que contempla la ley, muchas veces poco claros y ambiguos...”.

“Al flexibilizarse las reformas respecto del tratamiento de las tierras ejidales y atendiendo a la voluntad de los ejidatarios para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos sobre su parcela y los procedimientos por los cuales los ejidatarios podrán asociarse entre sí con el Estado o tercero y, otorgar el uso de sus tierras y tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población, abre un importante camino a la inversión nacional y extranjera en el ramo”

turístico e inmobiliario, pero sin descuidar los derechos de los ejidatarios sobre el derecho del tanto en caso de enajenaciones a favor de terceros”.

“Es claro entonces que **al ser titulares de estos derechos los ejidatarios (ejido), el tratamiento que se le debe de dar a [las tierras de uso común] debe ser decidido por la asamblea...**”.

“Hay que considerar que para que se pueda llevar a cabo cualquier tipo de **inversión, asociación e inclusive enajenación** en **[tierras de uso común]** hay que **tomar en cuenta diversos procedimientos** que la **Ley Agraria** contempla en el artículo 23, fracción X, que establece [...] es importante destacar que dentro de estas facultades de la asamblea es **necesario cumplir con ciertos requisitos de fondo y de forma que determinan la validez** de cualquier tratamiento que se le pretenda dar a estas tierras, **como lo son el quórum de instalación** y toma de resolución, así como de **la presencia de un fedatario público y un representante de la Procuraduría Agraria**, ya que en caso de no cumplirse con estos requisitos será nulo lo acordado en las asambleas respecto a este rubro”.

“Analizado lo estipulado en la Ley Agraria podemos concluir que es necesario llevar a cabo un procedimiento que a mi punto de vista no es tan difícil, pero sí es de extremo cuidado, **ya que, cualquier omisión que se haga a lo estipulado por la [Ley Agraria] podría llegar traer** (así) graves consecuencias a un inversionista, ya sea nacional o extranjero, toda vez que **las consecuencias determinan una nulidad que pondrían en riesgo una inversión**; el problema que se llega a dar aquí, en caso de alguna omisión, es **la falta de negociación** ya que muchas veces están de por medio intereses ajenos al ejido y que se ven influenciados en sus órganos internos de representación como lo es el Comisariado Ejidal”.

“En el caso que se pretenda **realizar inversión en tierras de uso común**, se deberá realizar en primer término **la transmisión de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles** en las que **participen el ejido o ejidatarios**, siguiendo el procedimiento [que establece el artículo 75 de la Ley Agraria]...”.

“Pero si la intención del **inversionista es comprar tierras de uso común** (...) **éste no podrá hacerlo directamente**, salvo que su intención sea **realizar una sociedad**, ya que por su modalidad **existe la imposibilidad de que estas tierras sean vendidas a un tercero**. Pero esta modalidad es factible que se modifique, no sin antes de seguir (así) el procedimiento establecido en el artículo 56 de la Ley Agraria...”.

“Es importante mencionar que para el caso que **el inversionista sólo tuviese intención de hacer valer el uso y usufructo de una parcela**, deberá analizar en tiempo su proyecto de inversión, **ya que la duración que la Ley Agraria contempla en el caso de contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros**”.

tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente no mayor a treinta años”.

“...existe por parte de muchos abogados una confusión y falta de experiencia en la materia, ya que, al abusar de la supletoriedad de la materia civil dejan de lado las modalidades de la propiedad ejidal, realizando enajenaciones basándose muchas veces en los preceptos que establecen las leyes civiles y nunca en lo que establece la ley agraria respecto a la propiedad social...”¹⁸³

79. Lo anterior evidencia una clara contradicción entre las opiniones expuestas en el artículo y las contenidas en el Informe SBM, particularmente respecto a: (a) la validez de la Asamblea de 1994, pues es claro que ésta, según la opinión del propio licenciado Bonfiglio, es nula por no cumplir los requisitos que establece la Ley Agraria; (b) los contratos que la Ley Agraria permite celebrar a terceros sobre tierras de uso común o tierras parceladas; y (c) la celebración de actos jurídicos para adquirir derechos ejidales (*i.e.* cesiones de derechos) con base en la legislación civil, en contra de las disposiciones de la Ley Agraria, como es el caso de los contratos exhibidos por las Demandantes.

VIII. Conclusiones

80. Considerando lo anterior, *sostengo mi opinión* en cuanto a que ninguna de las Demandantes acreditó haber adquirido, ni ser titular de, los derechos parcelarios o ejidales que reclaman, pues los documentos que exhibieron, tanto en la NOA#1 y NOA#2, así como en el Memorial de Contestación, incluyendo el Informe SBM y las testimoniales respectivas, y los documentos producidos por las Demandantes y la Demandada como parte de la etapa de solicitud de documentos, que me fueron entregados por la Secretaría de Economía del Gobierno de México, no son suficientes para demostrar las afirmaciones contenidas en los mismos ni las realizadas por las demandantes en la NOA#1, NOA #2 y el Informe SBM. En dichos documentos constan actos ilícitos que contravienen las disposiciones de la Ley Agraria, por lo que no son documentos válidos ni exigibles bajo la legislación agraria.¹⁸⁴

81. Aun revisando la documentación adicional que producida por las Demandantes, y considerando los argumentos propuestos por el licenciado Bonfiglio, sigo sosteniendo que los Documentos no son suficientes para acreditar la existencia y validez de los contratos, toda vez que no sirven para demostrar: (i) el consentimiento de las partes en su celebración; (ii) que las tierras objeto del mismo (a) se encuentran dentro del Ejido, (b) le correspondían a quien cedió sus derechos a las Demandantes, y (c) se

¹⁸³ § Bonfiglio Macbeath, Sergio. 2011. “Integralidad del ordenamiento agrario, sus retos para un adecuado proyecto de inversión inmobiliario turístico en el Siglo XXI”. *Revista de los Tribunales Agrarios* (53): 34, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 44 y 61. Anexo PGPG-0089.

¹⁸⁴ Ver Primer Informe PGP, párrafo 34.

encuentran en el lugar en que cada uno construyó los hoteles que refieren, y (iii) que se cumplieron con las formalidades previstas en la Ley Agraria.

82. Por lo anterior, en *mi opinión toda vez que las Demandantes no acreditaron que los contratos y demás documentos exhibidos cumplen los requisitos legales 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 las Demandantes son titulares de los derechos y bienes ejidales que reclaman.*

IX. Metodología empleada

83. Metodología, técnicas y herramientas utilizadas. Para la elaboración del presente informe de réplica, apliqué distintos métodos, técnicas y herramientas,¹⁸⁵ a fin de obtener información confiable y verificable que permitiera rendir el informe de réplica solicitado por el Estado Mexicano sobre el informe de experto presentado por el licenciado Bonfiglio en el caso CIADI No. UNCT/20/2. Los métodos que apliqué se dividen en teóricos y empíricos. A nivel teórico, apliqué el método deductivo e inductivo, y a nivel empírico, el método hermenéutico.

84. *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.¹⁸⁶ 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 argumentos, opiniones y conclusiones planteadas por el licenciado Bonfiglio.

85. *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 de su contenido, con miras a su aplicación al caso concreto.¹⁸⁷ Este método lo utilicé para interpretar las disposiciones de la Ley Agraria, el CCF y la Ley General de Sociedades Mercantiles de México y aplicarlas a cada uno de los argumentos, opiniones y conclusiones planteadas por el licenciado Bonfiglio.

86. *Técnicas de investigación.* Para la aplicación de los métodos teóricos y empíricos utilice técnicas de investigación documental, específicamente de análisis de fuentes jurídicas, que consiste en extraer información de libros, medios impresos, referencias electrónicas o de internet, y revistas, así

¹⁸⁵ Jorge Witker, *Técnicas de Investigación Jurídica* (México: McGraw-Hill, 1996), 11, PGPG-0039. 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.

¹⁸⁶ 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. Véase https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4301/10.pdf?fbclid=IwAR0rHK8dyq48gigdi26nmn_TX9jnuwGYqV8_ohWco3mC8jEF2emc0jLhgx8 (Consultado el 1 de agosto del 2021, PGPG-0041).

¹⁸⁷ Javier Hernández Manríquez, *Nociones de Hermenéutica e interpretación jurídica en el contexto mexicano* (México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2019) 48, PGPG0042.

como de normas jurídicas, incluyendo la Constitución Mexicana, leyes, códigos, reglamentos, jurisprudencias, tesis aisladas y demás normas citadas.¹⁸⁸

87. *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 de la Réplica que acompaño como Anexo PGPG-R0044, el cual incluye:

- (a) el Informe SBM y sus anexos;
- (b) aquellos presentados por las Demandantes en la etapa de producción de documentos y que me fueron proporcionados por la Secretaría de Economía del Gobierno de México para la elaboración de este informe;
- (c) las normas jurídicas aplicables al asunto,¹⁸⁹ señalando su fecha de publicación. 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 CCF, 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.

¹⁸⁸ 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, PGPG-0043.

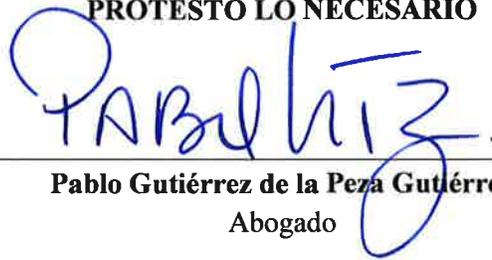
¹⁸⁹ Para determinar el derecho aplicable, consideré el principio de derecho internacional *lex loci rei sitae*, consagrado en el artículo 13, fracción III, del CCF, según el cual los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos se rigen por la ley del lugar de su ubicación.

X. **Afirmación sobre la veracidad del informe de réplica**

88. Bajo protesta de decir verdad, declaro que este informe de réplica fue realizado con base en un análisis objetivo y exhaustivo de los argumentos, opiniones y conclusiones desarrollados por el licenciado Bonfiglio en el Informe SBM, así como de la documentación que me fue proporcionada, 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.

Ciudad de México, México a primero de septiembre del 2021

PROTESTO LO NECESARIO



Pablo Gutiérrez de la Peza Gutiérrez
Abogado