

849
2.cj

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE DERECHO

NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE PROPIEDADES AFECTABLES.

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
EXCMO. SEÑOR

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A I

JOSE ALBERTO TOLENTINO LOPEZ

CIUDAD UNIVERSITARIA

1987



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE
PROPIEDADES AFECTABLES.

I N T R O D U C C I O N .

CAPITULO I.- LA NULIDAD Y SU OPERATIVIDAD EN EL DE-
RECHO:

- 1.- Civil.
- 2.- Administrativo.
- 3.- Agrario.

CAPITULO II.- ANTECEDENTES DE LA NULIDAD DE FRACCIO-
NAMIENTOS DE PROPIEDADES AFECTABLES.

- 1.- Ley del 6 de Enero de 1915.
- 2.- Artículo 27 Constitucional.
- 3.- Jurisprudencia.

CAPITULO III.- FRACCIONAMIENTOS DE PROPIEDADES AFECTA-
BLES.

- 1.- Propiedades Afectables.
- 2.- Propiedades Inafectables.
- 3.- Diferencias entre Expropiación y -
Nulidad de Fraccionamientos de Pro-
piedades Afectables.

4.- Comentarios de Nulidad de Fraccionamientos de: -

- A) Bienes Comunales.
- B) Bienes Ejidales.
- C) Bienes Particulares.

CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTO VIGENTE DE NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE PROPIEDADES AFECTABLES, CONTEMPLADO EN LA LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA.

- 1.- Causas de Nulidad de Fraccionamientos.
- 2.- Autoridades competentes para tramitar y resolver la Nulidad de Fraccionamientos.
- 3.- Efectos jurídicos de las resoluciones de Nulidad de Fraccionamientos.

C O N C L U S I O N E S .

B I B L I O G R A F I A .

I N T R O D U C C I O N .

A lo largo de la historia de México, se ha venido dando el problema sobre el reparto equitativo de la propiedad de las tierras; ya que la mayor parte de ellas en sus diferentes tipos las han venido detentando una minoría de personas, lo que ha provocado descontentos sociales entre la población en sus diferentes etapas históricas.

Como ejemplo de ello podemos decir que en la Colonia, quienes tenían la mayor cantidad de las tierras, fueron los Españoles y el Clero, ya que los Indígenas y Mestizos, se dedicaban a trabajar para las grandes haciendas.

Al finalizar el siglo XVIII, lo único que imperaba en los campos de nuestro País, era la concentración de las propiedades en latifundios laicos y eclesiásticos. Sin duda alguna podemos afirmar que una -

de las causas que originaron la Revolución de la Independencia, fué ocasionado por el problema agrario, debido a que el mayor contingente de los Insurgentes estaba integrado por los Campesinos de aquel entonces.

Las injusticias en contra de los Campesinos a lo largo de la historia, condujeron a que se dictaran leyes que resolvieran el problema del reparto de las tierras en favor de los jornaleros; tomando como base una extensión limitada y que en nuestros días no excede de 100 hectáreas de riego, 200 de temporal, 400 de agostadero, 800 de monte, para la ganadería, la cantidad suficiente para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalencia en ganado menor, entre otras. Tomando en cuenta estos límites, los dueños y poseedores de grandes extensiones de tierras con mayor cantidad que las mencionadas, empezaron a fraccionar, en contra de las disposiciones legales para hacerlo, o bien con posterioridad a la fecha de publicación de determinada solicitud o de la publicación del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio, y en ocasiones bajo la presunción de simulación, figura a la que le dedicaremos parte de nuestro estudio, ya que es una figura jurídica compleja, la cual va a ser materia de análisis, — principalmente porque los grandes poseedores de tierras al verse en el peligro de perder sus propiedades, hasta el límite autorizado, emplean una serie de artimañas con el fin de no dejarlas perder, así tengan que

violar los preceptos Constitucionales y la propia Ley Federal de Reforma Agraria, y que repercute principalmente en contra de los derechos de los pueblos en obtener una extensión que garantice la supervivencia de los Campesinos con sus familias. Sin embargo es obligación, también del Gobierno Federal y de los Estados, en garantizar la producción agrícola, agropecuaria o ganadera, en caso de que las tierras fraccionadas que pasen a formar parte del patrimonio de los solicitantes estén dedicadas a ella; ya que es muy frecuente que en la realidad, la nulidad de los grandes fraccionamientos, vaya en deterioro de la economía Nacional, porque resulta que una gran parte de terrenos que por motivo de nulidad de fraccionamientos asignada a los solicitantes, no se les dé la atención debida para que se continúe produciendo, ya por falta de recursos económicos, técnicos o de interés por parte de los Campesinos. Es por ello que este tema reviste de mucha importancia en el Problema Agrario Mexicano.

CAPITULO I**LA NULIDAD Y SU OPERATIVIDAD EN EL DERECHO:**

- 1.- CIVIL.
- 2.- ADMINISTRATIVO.
- 3.- AGRARIO.

1.- CIVIL.

La teoría de las nulidades, en el mundo del derecho, ha tenido mucha polémica, principalmente en el derecho Civil; es por ello que trataremos de ser concretos y claros para con ello lograr el mejor entendimiento.

Partiremos de una de las mas acertadas definiciones del acto jurídico, la cual expresa: " Todo acto jurídico es una manifestación de voluntad, que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones ". (1) Si analizamos cuidadosamente esta definición, podremos apreciar los elementos esenciales del acto, como son: una manifestación de voluntad ya sea expresa o tácita, esta manifestación debe enfocarse a un objeto jurídico y el segundo elemento que consiste en un objeto jurídico, como el de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones. Paralelamente a estos elementos esen

(1) Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S. A. México, 1975, pág. 345.

ciales, nos encontramos con elementos de validez del acto, los cuales son: " La capacidad de ejercicio en el autor o autores del acto; la observancia de la forma, cuando la ley la exija; la ausencia de vicios de la voluntad: error, dolo, violencia y lesión en los contratos; y, además, licitud en el objeto, en el motivo, o en el fin del acto jurídico ". (2) En caso que faltara alguno de estos elementos, el acto jurídico existirá, pero en forma imperfecta, trayendo como consecuencia su nulidad, ya que como dice Rojina Villegas " La nulidad es la existencia imperfecta de los actos jurídicos ". Cabe hacer mención que si el objeto es ilícito por ir en contra de las disposiciones de orden público o de las buenas costumbres, el acto jurídico podrá estar afectado ya sea de nulidad absoluta o relativa, según lo declara el art. 2225 del Código Civil vigente, que ordena: " La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto, produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley ". (3)

Visto lo anterior es fácil apreciar que la validez es la existencia perfecta del acto y la nulidad es la existencia imperfecta de dicho acto.

La inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa, aunque muy similares difieren una de otra. Empezaremos a diferenciar la inexistencia de la nuli-

(2) Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México, 1975, Pág. 345

(3) Artículo 2225, Código Civil, vigente para el D.F.

dad.

Rojina Villegas, distingue estas dos figuras, " en tanto que la inexistencia de los actos jurídicos, tiene siempre como causa la falta de un elemento esencial: la falta de voluntad o de objeto directo o indirecto del acto jurídico; la nulidad sea absoluta o relativa... previa acción o excepción, siempre supone - que el acto jurídico tiene sus elementos esenciales; que ha habido una voluntad y un objeto posible; pero un vicio ha impedido que el acto nazca a la vida jurídica con una existencia perfecta, que le dé la plenitud de todos sus efectos y ese vicio impedirá de pleno que haya efectos; o traerá como consecuencia que sólo existan efectos provisionales que serán destruidos hasta que se pronuncie la sentencia de nulidad..." (4).

Los diferentes autores han caracterizado a la nulidad absoluta con las mismas particularidades como son: todo aquel que resulte perjudicado puede pedir - que se declare; es imprescriptible, esto nos conduce a decir que en todo tiempo puede pedirse; es inconfirmable, es decir, la ratificación expresa o tácita del autor o autores de un acto ilícito no puede darle validez y por último por regla general tiene efectos -- provisionales, que serán destruidos retroactivamente por sentencia. El artículo 2226 del Código Civil vi-

(4) Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. Pág. 347.

gente para el Distrito Federal, hace mención a estas - características, ya que en su texto nos dice: " La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie — por el Juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la — prescripción ". (5)

El artículo anterior nos dá las bases jurídicas para diferenciar la nulidad absoluta de la relativa, ya que inclusive el art. 2227, hace hincapié en ella, — cuando ordena: " La nulidad es relativa cuando no reune todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos ". (6)

La nulidad relativa se origina en base a la incapacidad, inobservancia de la forma y existencia de vicios en la voluntad, también la nulidad absoluta se basa en la licitud del acto jurídico, en su objeto, motivo o condición. En la nulidad relativa encontramos características opuestas a las de la nulidad absoluta como de que sea prescriptible, desaparece por la confirmación tácita o expresa y por último sólo puede intentarse por el perjudicado.

Es sumamente importante hacer mención de los casos en que la nulidad relativa se presenta, ya que esto —

(5) Artículo 226, Código Civil vigente para el D.F.

(6) Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. Pág. 363.

nos podrá esclarecer aún más la diferencia entre la nullidad absoluta de la relativa, para ello considero necesario hacer referencia a la capacidad de goce, así - como la de ejercicio.

" La capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones. La incapacidad de goce es la falta de aptitud para ser titular de derechos o para contraer obligaciones".

" La capacidad de ejercicio consiste en la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos, o para cumplir sus obligaciones ". (7)

La anterior idea nos conduce a sacar como conclu— sión que la capacidad es la principal causa de nulidad relativa, ya que directamente se afecta a la persona, ya sea en la capacidad de goce o de ejercicio.

La segunda forma que existe para originar la nulidad relativa es la forma, que actualmente podemos clasificar en actos consensuales, formales y solemnes. Para tener una mejor idea de estos actos, diremos que — los actos consensuales son aquellos en cuya validez no requiere ninguna formalidad. En los actos formales se requiere que la voluntad se exprese por escrito para - su validez.

La última clase, es la solemnidad en la que se re— quiere que en los actos se observe una formalidad espe— cial y por escrito, siempre otorgando ante algún fun— cionario determinado, con la sanción de inexistencia -

(7) Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, -- Editorial Porrúa, S. A. Pág. 363.

si no se cumple.

De acuerdo a la explicación que se dió sobre la nulidad absoluta en relación a la relativa, podemos concluir diciendo que en tanto que la nulidad relativa la acción es prescriptible, en la nulidad absoluta, es imprescriptible; solo el perjudicado o sea, el que sufre el vicio, el incapaz o las partes en el acto jurídico cuando no se observa la forma, pueden pedir la nulidad relativa; por el contrario, la nulidad absoluta se puede pedir por todo tercero a quien perjudique; la nulidad relativa desaparece por confirmación expresa o tácita, requiriéndose en la confirmación expresa que se vuelva a otorgar el acto jurídico sin incurrir en el mismo vicio; en la nulidad relativa el acto jurídico siempre produce efectos provisionales, sin embargo en la nulidad absoluta, por regla general se producen efectos provisionales. En las dos clases de nulidad se destruyen los efectos provisionales por medio de la sentencia que declare la nulidad.

Es muy frecuente que la nulidad relativa la nombren anulabilidad, pero para los efectos jurídicos es lo mismo; por ejemplo el Lic. Rafael de Pina, trata en su obra de Derecho Civil Mexicano, la inexistencia, nulidad y anulabilidad, al igual que Rojina Villegas, cuando nos dice en su tratado de Derecho Civil " que en la inexistencia el acto jurídico es inexistente cuando carece de algún elemento esencial para su for-

mación; por otra parte la nulidad del acto jurídico - se produce por ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición, pudiendo ser absoluta o relativa (anulabilidad), y entratándose de la anulabilidad, se produce por la falta de forma si se trata de actos solemnes, por el error, por el dolo, por la violencia, por la lesión y por la incapacidad de cualquiera de los autores del acto."(8)

El Dr. Raúl Ortiz Urquidi, es muy claro en su texto, cuando nos habla de la inexistencia y la nulidad, ya que hace mención de que "cuando falta uno de los elementos esenciales del negocio jurídico éste es -- inexistente, así también cuando falta uno de los elementos de validez del propio negocio, el mismo es nulo o invalido ". (9)

Los Códigos de 1870 y 1884, sólo se ocuparon de las nulidades, la absoluta y la relativa, ya que en aquel entonces no contemplaron la inexistencia, de la cual ya hablamos. Fué hasta el año de 1928, en que se expidió el Código en el que surgió la figura jurídica de la "Inexistencia", y de aquel entonces a la fecha, se ha ido reglamentando y perfeccionando.

(8) Rafael de Pina, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México, 1983, Págs. 285-286.

(9) Raúl Ortiz Urquidi, Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A. México, 1977, Pág. 555.

2.- DERECHO ADMINISTRATIVO.

Va hicimos un análisis de la Inexistencia, Nulidad Absoluta y Nulidad Relativa, de acuerdo al Derecho Civil. Ahora nos ocuparemos de realizar un estudio de éstas figuras enfocadas en el Derecho Administrativo.

Empezaremos por enunciar las características de la Inexistencia, mismas que son:

- 1.- El acto carece de efectos jurídicos;
- 2.- Nulidad radical, el acto existe, pero gravemente viciado; posee alguna eficacia jurídica, pero muy precaria y cualquiera puede invocar su nulidad, aunque mientras no se imponga, el acto mantiene su eficacia;
- 3.- Nulidad menos radical; puede pedirse por todos los interesados y por excepción alegarse en cualquier instante, el Juez resolverá la nulidad;
- 4.- Irregularidades que producen una nulidad relativa; puede alegarse, por pocos interesados y tanto por vía de acción como de excepción en cierto plazo;
- 5.- Irregularidades de san---

ción más leve; pueden invocarse en cierto plazo por — contadas personas, convalidarse por ratificación y el Juez abstenerse de imponerla, clasificando los intereses en juego; 6.- Irregularidad, cuya sanción no es la nulidad, sino que la ineficacia del acto no se alcanza más que frente a ciertas personas, siendo para las res tantes perfecto; si ha de alegar en cierto plazo trans currido el cual la irregularidad desaparece; 7.- Acto irregular; solamente en relación con alguno de sus — efectos; 8.- Acto irregular, que manteniendo frente a los terceros toda su eficacia, es motivo de que el — agente emisor sufra una sanción pecunaria; 9.- Irregularidad sin sanción jurídica". (1)

En relación a lo anterior, se puede decir, que la teoría de las nulidades sigue causas diferentes a los que se presentan en el Derecho Civil. En el Derecho — Administrativo no se puede formar una teoría de inva— lidez de los actos administrativos, debido principal— mente a la falta de uniformidad de la legislación y la jurisprudencia. Al igual que en el Derecho Civil, la inexistencia de un acto, se da por ausencia de un elemento esencial como podría ser en esta materia por la falta de: voluntad, del objeto, la competencia y cuando hay omisión de las formas constitutivas del acto.

En el Derecho Administrativo, es muy frecuente que la Inexistencia se presente en los actos realizados —

(1) Miguel Acosta Romero, Teoría General del Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S.A. México, 1984, Págs. 291-292.

por personas no investidas de alguna función política, tipificado penalmente con la llamada ursupación de funciones. En cuanto al objeto podemos decir que al --- igual que el Derecho Civil, es imposible que opere un acto jurídico cuando adolece de objeto. Hay varios autores, entre ellos Gabino Fraga, que nos ejemplifican con los derechos que se tienen sobre el suelo, más no del subsuelo en donde haya mantos petrolíferos; al lado de estos hay otros actos inexistentes por falta de objeto, no es posible ni lícito por ejemplo, la promesa de venta de alguna extensión de tierra en la luna. La inexistencia también opera por falta de competencia como sería el caso de que el poder judicial resolviera en forma definitiva sobre la expropiación de un terreno ejidal. Por último podemos señalar como causa de - inexistencia, la omisión de las formas que de acuerdo a la ley deben seguirse; por ejemplo, el matrimonio -- civil de un nacional con un extranjero.

Ahora bien pasaremos al análisis de la nulidad en este Derecho, para lo cual es necesario hacer referencia al artículo 2226, del Código Civil, vigente para - el D. F., cuyo texto nos dice: " La nulidad absoluta por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalecerse, todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción".(2)

(2) Artículo 2226, del Código Civil, vigente para el D.F.

Como es de observarse, tanto en el Derecho Civil, como en el Administrativo, ésta nulidad es una sanción para poder detectar de antemano infracciones tanto de orden público como de interés colectivo y al igual que en el Derecho Civil, es suficiente declarar ésta nulidad, tan pronto como se comprueben sus elementos.

Cabe hacer mención antes de enunciar las características de la nulidad absoluta, que los caracteres en materia Civil, no siempre coinciden con los del Derecho Administrativo; es por ello que es de importancia desglosar los elementos de dicha nulidad en materia administrativa. El Maestro Andrés Serra Rojas nos dice:

- a) La nulidad es provocada por la violación de las leyes prohibitivas o de interés público.
- b) Los actos son realizados por un funcionario in competente.
- c) El acto no se convalida por prescripción.
- d) De la nulidad puede prevalecerse cualquier per-sona.
- e) No se legitima por la confirmación.
- f) Actos constitutivos de delitos.
- g) Reglamentos inconstitucionales o ilegales.
- h) Aquellos cuyo contenido sea legalmente imposible.
- i) Los actos que dictan los Organos Colegiados en

forma irregular.

k) La falta de forma provoca la nulidad de pleno derecho como la falta de forma escrita solemne o la omisión de un elemento esencial como la falta de refrendo ministerial.

e) Actos que prescinden del procedimiento administrativo.

11) Actos cuyo contenido es imposible ". (3)

La nulidad relativa, en el Derecho Administrativo, a pesar de que originalmente se hayan derivado del Derecho Civil, sus situaciones jurídicas son muy complejas, tal vez por ello ésta clase de nulidades se presentan con menos frecuencia que en el Derecho Civil, y otras debido a que sus propósitos sean diferentes, unas veces contemplados en la ley otras van deduciéndose de las prohibiciones, limitaciones y modalidades de los actos administrativos.

Andrés Serra Rojas, en su tratado de Derecho Administrativo, hace mención de los elementos que caracterizan a la nulidad relativa, apoyado por la legislación administrativa, mismos que son:

a) "Se violan leyes permisivas, supletorias y otras de la misma naturaleza. En ocasiones la ilegalidad de un acto no implica su inexistencia o ineficacia.

b) Los actos son realizados por autoridades competentes, pero la manifestación de voluntad se realiza -

(3) Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S.A. Págs. 321-322.

en forma defectuosa o irregular (de ahí que algunos - autores como Miguel Acosta Romero, se inclinen en lugar de la inexistencia y nulidades, de las irregularidades e ineficacias del acto administrativo).

- c) El acto se convalida por confirmación.
- d) El acto se perfecciona por la prescripción.
- e) La nulidad sólo puede invocarla los interesados.
- f) No son actos constitutivos de delitos.
- g) Su contenido es posible y lícito.
- h) La forma legal es imperfecta y puede perfeccionarse.
- i) El error es enmendable.
- j) La nulidad sólo puede alegarse dentro de los - plazos fijados por la ley. (4)

Como es de observarse la teoría de las nulidades en el Derecho Administrativo, es muy compleja, sobre todo por la variedad de características que se tienen en esta materia.

En el Derecho Administrativo, la legislación no es uniforme en cuanto a las autoridades que declaran la nulidad de una resolución administrativa; sin embargo la mayoría de los autores, entre ellos Andrés Serra Rojas, que da una serie de ejemplos de las autoridades que intervienen en el proceso de nulidad; es muy frecuente que la autoridad administrativa, pueda a peti-

(4) Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S.A. Págs. 321-322.

ción de parte interesada o como consecuencia de un recurso administrativo, revisar la legalidad de un acto, esta misma autoridad que emite el acto es competente - en los casos de irregularidades para declarar la nulidad de un acto administrativo, así también en el caso de cuando una autoridad superior nulifique un acto al inferior. Por otro lado tenemos que las autoridades Ju diciales como los Tribunales Administrativos tienen plena competencia para formular declaraciones de nulidad. Citaremos algunas leyes que facultan a autoridades para la declaración de la nulidad de un determinado acto; empezaremos por decir que la Ley de Invenciones y Marcas, autoriza la declaración administrativa por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, de la nulidad de patentes y registros de marcas. La Ley Minera, faculta a la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, para declarar de las concesiones. En la Ley Orgánica del Departamento del D.F., se declaran anulables administrativamente los actos dictados por autoridades incompetentes o contrarios a la ley o viciados por error, dolo o violencia, etc. . Visto lo anterior, podemos decir que a pesar que la nulidad en el Derecho Administrativo, tiene sus bases en la teoría de las nulidades del Derecho Civil; la nulidad en el Derecho Ad ministrativo tiende a ser compleja de tal forma que en principio se dificulta su estudio, tal vez por la variedad de características que la contemplan, además -

debido a que en esta materia se relaciona en gran parte con la vida política de nuestro País, es muy frecuente que se mal interpreten los casos de nulidad, ya que desgraciadamente la política Mexicana adolece de caminos firmes y seguros que salvaguarden los derechos de los Campesinos.

3.- DERECHO AGRARIO.

En el Derecho Agrario, se presenta tanto la Inexistencia como la Nulidad. Empezaremos con la inexistencia, la cual se desprende principalmente del artículo 52, de la Ley Federal de Reforma Agraria, que ordena: " Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los nucleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto no podrán, en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán in-existentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendían llevar a cabo en contravención de este precepto.

Las tierras cultivables que de acuerdo con la ley puedan ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido, en ningún momento dejarán de ser propiedad del núcleo de población ejidal. El aprovechamiento individual, cuando exista, terminará al resolverse, de acuerdo con la ley, que la explota-

ción debe ser colectiva en beneficio de todos los integrantes del ejido y renacerá cuando ésta termine.

Las unidades de dotación y solares que hayan pertenecido a ejidatarios y resulten vacantes por ausencia de heredero o sucesor legal, quedarán a disposición del núcleo de población correspondiente ...". (1)

Sin lugar a duda, en este artículo se puede apreciar la inexistencia; sin embargo en la vida cotidiana, se rompen estos principios con frecuencia, fuera de las excepciones que marca la propia ley, principalmente en cuanto a la inalienabilidad e intransmisibilidad, sin que la autoridad en muchos casos pueda evitarlo. Por otro lado el artículo 53, del propio ordenamiento, también contempla ésta figura, cuando expresa: " Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualesquiera actos de las autoridades Municipales, de los Estados o Federales, así como de las autoridades Judiciales, Federales o del orden común, que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, en contravención a lo dispuesto por esta ley". (2) Sin embargo aún cuando los artículos anteriores se refieren a la inexistencia en forma clara, también hay una serie de excepciones que dejan sin efectos esta figura jurídica; para ello citaremos al-

(1) Artículo 52, de la Ley Federal de Reforma Agraria.

(2) Artículo 53, de la Ley Federal de Reforma Agraria.

gunos ejemplos, El artículo 63 de la ley en cita ordena: " Cuando convenga a la economía ejidal o comunal, los núcleos de población podrán efectuar permutas parciales o totales de sus tierras, bosques o aguas por las de otros ejidos ...". (3) Si analizamos este artículo en relación con el artículo 52, diremos que ésta excepción se refiere a la intransmisibilidad interpretada a contrario sensu y dentro de la cual entra la permuta. Otra de las excepciones que contempla esta ley, es la que cita el artículo 93, que expresa: " Todo ejidatario tiene derecho a recibir gratuitamente, como patrimonio familiar, un solar en la zona de urbanización cuya asignación se hará por sorteo ... los excedentes podrán ser arrendados o enajenados a personas que deseen avecinarse, ... El ejidatario o avecinado a quien se haya asignado un solar en la zona de urbanización y lo pierda o lo enajene, no tendrá derecho a que se le adjudique otro ". (4) Este artículo hace mención principalmente a la transmisibilidad y a la enajenación. En cuanto a la asignación, ésta deberá ser gratuita, y en cuanto a la enajenación se puede hacer como excepción, pero el propietario del solar como lo dice este artículo no tendrá derecho a otro solar.

Ahora bien en cuanto a la operatividad de esta figura jurídica, diremos que para que se presente la inexistencia, necesariamente debe faltarle algún elemento

(3) Artículo 63, de la Ley Federal de Reforma Agraria

(4) Artículo 93, de la Ley Federal de Reforma Agraria

esencial, ya sea la voluntad, objeto, forma o solemnidad; asimismo el acto no es susceptible de producir --- efectos, ya que la inexistencia puede hacerse valer --- por cualquier interesado, además no necesita ser declarada por el Juez. El Lic. Ignacio Galindo Garfias, dice en su obra de Derecho Civil' " Si algunos efectos - llegare a producir el acto inexistente no los causa --- desde el punto de vista jurídico, sino como simple material ". (5)

Por otro lado en cuanto a la Inconstitucionalidad que se pretende hacer al artículo 53, sobre la inexistencia, el Lic. Raúl Lemus García, hace un comentario en forma clara, cuando nos dice: " Son inconsistentes porque la citada disposición no sanciona la actuación legítima de los Tribunales de jurisdicción local o federal incluyendo la H. Suprema Corte de Justicia, y la de todas la demás autoridades, sino que declara la inexistencia de todos los actos de autoridad que, en contravención a la ley, privan total o parcialmente a los núcleos de población de sus derechos agrarios. El argumento de la Inconstitucionalidad carece de fundamento porque pretende otorgarle a la norma legal alcances que, conforme a la hermenéutica jurídica, no tiene; no declara indiscriminadamente inexistentes todos los actos de autoridad, inclusive resoluciones judiciales, - sujetas a la Constitución y a nuestras leyes, sino solamente aquellas acciones arbitrarias que se aparten -

(5) Ignacio Galindo Garfias, Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A. México, 1979, Pág. 259.

de la ley ... ".(6) El mismo autor cita una jurisprudencia sobre un certificado de inafectabilidad expedido con anterioridad a la resolución presidencial dotatoria, " Es inexistente un certificado de inafectabilidad que se refiere a tierras que ya no eran de la -- propiedad de la persona, física o moral, a cuyo favor fué otorgado, como consecuencia de la resolución presidencial dotatoria de ejido que lo afecta, expedido con posterioridad a la fecha de publicación de la resolución citada, en atención a que ésta constituye, por su propia naturaleza, ya que entraña una expropiación, el acto jurídico que genera los derechos agrarios colectivos del núcleo de población beneficiado; ... ". (7) Es bien claro que en esta jurisprudencia, el certificado de inafectabilidad es inexistente, ya que al principio se hizo mención, que la inexistencia opera en el momento en que le falta algún elemento esencial, mismo que en esta jurisprudencia, lo hace en cuanto a la ausencia del objeto, ya que se interpreta cuando dice: "Es inexistente un certificado de inafectabilidad que se -- refiere a tierras que ya no eran de la propiedad de la persona ... ".

Podemos concluir diciendo que la inexistencia únicamente produce efectos materiales y no jurídicos; sin embargo se tiene que seguir un trámite ante las autoridades correspondientes, para que se esclarezca y con --

(6) Raúl Lemus García, Editorial Limsa, México, 1983, Pág. 128.

(7) Raúl Lemus García. Editorial Limsa, México, 1983, Pág. 127.

ello evitar que se produzcan este tipo de efectos.

Visto lo anterior, podemos decir que la inexistencia en el Derecho Civil, Administrativo y Agrario, tienen el mismo propósito, aún cuando operen de diferente manera.

Ahora bien, continuamos con el estudio de la nulidad en el Derecho Agrario, que es la que nos prestará mayor atención, por tratarse de la base del tema en desarrollo. Empezaremos diciendo que en la Ley Federal de la Reforma Agraria, contempla tres clases de procedimientos, los cuales son:

"Nulidad de fraccionamientos de bienes Comunales"

"Nulidad de fraccionamientos de propiedades Ejidales" y

"Nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables", las dos primeras las trataremos en el Capítulo III.

La nulidad en el Derecho Agrario, ha sido preocupación de las autoridades Agrarias, en el transcurso de la historia; ya que esta figura, nació en base a los fraccionamientos ilegales de tierras que se excedían de los límites fijados para la propiedad inafectable; sin embargo al ver los grandes terratenientes que están amenazados por las disposiciones agrarias que limitan su propiedad y previendo su afectación, proceden a fraccionarlas entre parientes o amigos, simuladamente, y con ello garantizar su riqueza. " Estas simulaciones

se deben (principalmente) a que no se pagan las indemnizaciones correspondientes pues aún cuando la Constitución y la Ley de la Deuda Agraria de 1920 las establecen, desde que se suspendió el servicio de dicha deuda no se ha hecho efectiva ni una sola, cuando menos en favor de propietarios Mexicanos ". (8)

El problema de la nulidad de fraccionamientos, o simulación del mismo es en ocasiones muy difícil de probar; sin embargo la Ley Federal de Reforma Agraria, nos dá las bases para detectar y proceder a la nulidad de fraccionamientos en su artículo 210, cuyo texto ordena: " No producirán efectos los realizados con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud de restitución, ampliación, dotación, ni las relativas a nuevos centros de población en las que se señalan los predios afectables, o de la publicación del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio, ni los que se realicen con posterioridad a la notificación a que se refiere el artículo 332 ... ". (9)

Si analizamos cuidadosamente este artículo, podremos apreciar, que para que produzca sus efectos la división o fraccionamiento, se debe interpretar a contrario sensu, siempre y cuando se reúnan los requisitos que contempla el artículo 212 de la propia ley que ordena: " Para que puedan efectuarse válidamente fraccionamientos de los excedentes, deberá recabarse auto-

(8) Lucio Mendieta y Nuñez, El Problema Agrario de México, Editorial Porrúa, S.A. México, 1983, Pág.210.

rización previa de la Secretaría de la Reforma Agraria y, si los Estados han legislado sobre el particular, - ajustarse a los preceptos que contengan. La Secretaria sólo otorgará la autorización si el predio está - inscrito en el Registro Nacional y han quedado satis- - fecnas las necesidades agrarias de los nucleos de po- - blación en cuyo favor puedan efectuarse, los terrenos objeto del fraccionamiento ... ". (10)

Para finalizar diremos que de acuerdo al análisis que se ha hecho sobre la teoría de las nulidades del - Derecho Civil, la nulidad que contempla el tema en de- - sarrollo, tomando en cuenta que reúne los requisitos, es la "nulidad absoluta", ya que contempla las caracte- - rísticas que requiere el acto jurídico, que son: "Por- - que todo aquel que resulte perjudicado puede pedir que se declare". (11)

Tomando en cuenta que el fraccionamiento se haya - realizado con posterioridad a la fecha de publicación de la solicitud de restitución, ampliación, dotación, etc., en las que se señalen los predios afectables, se - rán los solicitantes en forma temporal, quienes podrán denunciar estas irregularidades a las autoridades co- - rrespondientes para que se proceda a seguir el trámite de nulidad en favor de los solicitantes, ya que los te- - rratenientes sólo podrán realizar fraccionamientos de sus tierras, tomando en cuenta el segundo párrafo del

(10) Artículo 212, de la Ley Federal de Reforma Agraria

(11) Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, - Editorial Porrúa, S.A., México, 1975, Pág. 358.

artículo 212, de la ley en cita, que ordena: "La Secretaría sólo otorgará la autorización si el predio está inscrito en el Registro Nacional y han quedado satisfechas las necesidades agrarias de los núcleos de población en cuyo favor pueden afectarse los terrenos objeto del fraccionamiento ...". (12) En base al artículo anterior, podemos decir que los terratenientes, sólo pueden ser perjudicados en el proceso de nulidad de fraccionamientos de sus excedentes de tierras, cuando cumpliendo al pie de la letra el artículo anterior, se ven violados sus derechos, nulificando sus fraccionamientos sin fundamento legal por parte de las autoridades correspondientes; es por ello, que en esta circunstancia el perjudicado sin lugar a duda es el terrateniente y no los solicitantes de los procedimientos de que trata el párrafo segundo del artículo 210 de la ley en cita. 2.- "Porque es imprescriptible, es decir, en todo tiempo puede pedirse". (13) En cuanto a esta situación, los Campesinos, tienen el antecedente del artículo 27 Constitucional, que les concede la garantía para ser dotados con las tierras de las propiedades inmediatas a los núcleos de población en que habitan y contra las garantías individuales no hay prescripción. 3.- "Es inconfirmable, es decir, la ratificación expresa o tácita del autor ó autores de un acto ilícito no puede darle validez". (14) Definitivamen-

(12) Rojas Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México, 1975, Pág. 358.

(13) Idem.

(14) Idem.

te la nulidad de fraccionamientos de que trata nuestro tema, no se puede confirmar, porque se insistiría en lo ilícito y no podría producir efectos jurídicos; sin embargo en la nulidad relativa, los vicios, si permiten la ratificación, tomando en cuenta que el perjudicado, en caso del error si éste ya lo conoce, y está de acuerdo en que surta el acto sus efectos jurídicos o sea que la voluntad de ratificarlo queda a disposición del perjudicado.

CAPITULO II**ANTECEDENTES DE LA NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS
DE PROPIEDADES AFECTABLES.**

- 1.- LEY DEL 6 DE ENERO DE 1915.
- 2.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.
- 3.- JURISPRUDENCIA.

1.- LEY DEL 6 DE ENERO DE 1915.

Antes de empezar el análisis de la Ley del 6 de enero de 1915, en lo relacionado a la "nulidad de fraccionamientos", citaremos como antecedentes en el tema que nos ocupa, la ley del 25 de junio de 1856, así como la Circular de la Secretaría de Hacienda del 9 de octubre del mismo año.

La Ley del 25 de junio de 1856, tuvo como objetivos principales, el movilizar la propiedad Raíz y crear una clase de pequeños propietarios, ya que la situación del país, en lo relacionado a la propiedad, atravezaba por un doble fenómeno económico; por un lado, gran parte del territorio estaba en situación ociosa, ya que se encontraban en manos de las Corporaciones Civiles o Eclesiásticas, y por otra parte había grandes extensiones de tierras, que se daban en arrendamiento a los Campesinos, en condiciones sumamente ventajosas para las Corporaciones. Tomando en cuenta esta situación y al ver que esta política traía serias -

consecuencias en contra de los arrendatarios de aquel entonces, se promulgó esta Ley, con el propósito de -- que todas aquellas tierras que estaban en poder de -- las Corporaciones, se les traspasara la propiedad a -- los que las tenían arrendadas, calculada a un cierto rédito.

Ahora bien empezaremos citando el artículo 22, --- que hace mención a la "división". " Todos los que en virtud de esta ley adquirieran la propiedad de fincas -- rústicas, podrán dividir los terrenos de ellas, para el efecto de enajenarlas a diversas personas, sin que las Corporaciones y censuistas puedan oponerse a -- la división, sino sólo usar de sus derechos, para que se distribuya el reconocimiento del capital sobre las fracciones en proporción de su valor, de modo que que de asegurada la misma suma que antes reconocía toda -- la finca ". (1) Este artículo, ya hace referencia a la división, figura que es similar al fraccionamiento; sin embargo, la división en este artículo, tiene un -- sentido diferente al fraccionamiento de que trata --- nuestro tema, ya que la interpretación de esta figura, lo hace haciendo referencia a los arrendatarios en -- contra de las Corporaciones Civiles o Eclesiásticas, ya que al adjudicarse la propiedad a estas personas, traía aparejado ciertos derechos como el de poder di-vidir el terreno para su enajenación, sin que los due -- ños originales pudieran impedir su división y conse--

(1) Raúl Lemus García, Derecho Agrario Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México, 1965. Pág. 163.

cuentemente su enajenación; sin embargo ya se empiezan a sentar precedentes de lo que más adelante sería "nulidad de fraccionamientos".

Por otro lado la Circular de la Secretaría de Hacienda del 9 de octubre de 1856, en relación con los bienes comunales, hace referencia a la nulidad, ya que en aquel entonces se venía abusando considerablemente de la ignorancia que prevalecía en los Indígenas, al hacerles ver que la Ley de Desamortización iba en contra de sus intereses, aún cuando favorecía a las clases mas pobres, motivo por el cual dicha Circular, se enfoca, principalmente a la nulidad de las ventas hechas por las Corporaciones.

Ahora bien, considero que las 2 leyes citadas, son auténticas "defensoras" de los Campesinos; sin embargo los gobernantes, no tomaron en cuenta la ignorancia de los Indígenas, lo cual ocasionó el retraso de su aplicación; además, gran parte de ellos, no contaban con los recursos económicos suficientes para seguir el trámite correspondiente. Esto aunado con las presiones que había de algunos especuladores, hizo que gran parte de los labradores (arrendatarios) no obtuvieran beneficios.

Visto lo anterior, pasaremos al análisis de la Ley del 6 de enero de 1915, para lo cual considero de importancia hacer referencia, de cual fueron las principales inquietudes y motivos de su expedición, todas --

ellas enfocadas a las necesidades de la población rural, de haber atraído como lo dice Raúl Lemus García, en su obra de Derecho Agrario Mexicano, " a la causa Constitucionalista el mayor contingente Campesino, de justificar plena y ampliamente el movimiento revolucionario y de establecer las bases firmes para realizar la justicia social distributiva mediante la restitución y dotación de tierras a los pueblos, aniquilando el latifundismo como sistema de explotación y servidumbre ... ". (2) Esta ley tiene como base, el decreto del 12 de diciembre de 1914, por el que se dictaron, "leyes agrarias que favorecieron la formación de la pequeña propiedad, disolviendo los latifundios y restituyendo a los pueblos las tierras de que fueran injustamente privados; leyes fiscales encaminadas a obtener un sistema equitativo de impuestos a la propiedad raíz; legislación para mejorar la situación -- del peón rural, del obrero, del minero y en general -- de las clases proletarias ". (3)

Sin duda alguna se ve el interés en esta ley, de ser "protectora" de los marginados de aquel entonces -- (campesinos), es por ello que es de importancia hacer referencia a ella, ya que es uno de los antecedentes más importantes de nuestro tema, sobre todo entratándose de la nulidad y división, motivo por el cual sólo citaremos algunos textos que se relacionan directa

(2) Raúl Lemus García, Derecho Agrario Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985, Pág. 191.

(3) Idem.

mente con estas figuras.

Empezaremos haciendo referencia a su artículo 1, - cuyo texto ordena:

" Se declaran nulas:

I.- Todas las enajenaciones de tierras, aguas y -- montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, con-- gregaciones o comunidades, hechas por los jefes políti-- cos, gobernadores de los Estados o cualquiera otra au-- toridad local, en contravención a lo dispuesto en la - Ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposicio-- nes relativas;

II.- Todas las concesiones, composiciones y ventas de tierras, aguas y montes, hechas por la Secretaría - de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad fede-- ral, desde el primero de diciembre de 1876, hasta la - fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ile-- galmente los ejidos, terrenos de repartimiento o de -- cualquiera otra clase, perteneciente a los pueblos, -- rancherías, congregaciones o comunidades;

III.- Todas las diligencias de apeo o deslinde, -- practicadas durante el período a que se refiere la --- fracción anterior, por compañías, jueces u otras au-- toridades, de los Estados o de la Federación, con las -- cuales se hayan invadido y ocupado, ilegalmente, tie-- rras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de repar-- timiento o de cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades".
(4)

(4) Artículo 1 de la Ley del 6 de enero de 1915.

Artículo 2. " La división o reparto que se hubiere hecho legítimamente entre los vecinos de un pueblo, ranchería, congregación o comunidad cuando así lo soliciten las dos terceras partes de aquellos vecinos o de sus causahabientes ". (5)

Estos artículos sin duda alguna son "protectores" de los pequeños propietarios de tierras, aguas y montes, que al verse lesionados sus intereses, por parte de — las Compañías o autoridades, el propio gobierno a través del primer jefe constitucionalista Don Venustiano Carranza, expide esta ley con el objeto de que " se — respeten sus propiedades " de los abusos que frecuentemente eran sujetos por parte de las personas anteriormente citadas, trayendo como consecuencia la incertidumbre entre los habitantes de aquel entonces.

Sin lugar a duda, se marca la pauta de lo que posteriormente sería la nulidad de fraccionamientos en materia agraria y que esto " ha impedido en parte " que se sigan cometiendo arbitrariedades en contra de los — sectores marginados del campo.

Ahora bien pasaremos al análisis del artículo 27 - Constitucional en lo relativo a la "nulidad de fraccionamientos".

(5) Artículo 2 de la Ley del 6 de enero de 1915.

2.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

Antes de hacer mención al artículo 27 Constitucional, es de importancia referirnos al Acuerdo del 9 de agosto de 1937, expedido por Lázaro Cardenas, que modifica el texto del artículo 37 del Código Agrario de 1934, y que actualmente la Ley Federal de Reforma Agraria, lo contempla con algunas modificaciones y agregados, en el artículo 210, fracción II, y cuya modificación quedaría con el siguiente texto:

Art. 37 " Para los efectos de este Código se considerarán formados un sólo predio los diversos terrenos que pertenezcan a un mismo dueño, aunque se hallen aislados entre sí. Igualmente se considerarán como un sólo predio los inmuebles, que siendo de varios dueños sean poseídos pro-indiviso o constituyan unidad agrícola industrial.

Se tendrán como simulados, y por lo tanto no producirán efecto alguno en materia agraria, los fracciona-

mientos:

I.- Cuando el usufructo de dos o más fracciones — se reserve para el primitivo propietario o para alguno de los fraccionistas; o para un tercero;

II.- Cuando no haya deslinde o señalamiento efectivo sobre el terreno; o

III.- Cuando, en general, se compruebe que, a pesar del fraccionamiento, la concentración del provecho obtenido en la explotación de las diversas fracciones, o la acumulación de beneficios provenientes de las mismas, se hace en favor de una sola persona.

En estos casos, se considerarán formado un sólo — predio las fracciones que se encuentren sujetas al régimen indicado ". (6)

Para tener una mejor idea, de la modificación que se le hizo a este artículo, citaremos el texto original del mismo:

" Se considerarán como una sola propiedad, para — los efectos de este Código, los diversos predios, que, aunque aislados, sean de los mismos dueños en cada entidad federativa.

Igualmente, se considerarán como un sólo predio — los que sean de varios dueños proindiviso.

Surtirán efectos en materia agraria, los cambios — que en el régimen de propiedad de una finca sean consecuencia de aplicación de los bienes de una sucesión a los herederos, si la muerte del autor de la herencia —

(6) Manuel Pávila, Cinco siglos de Legislación agraria (1493-1940) SRA-CEHAM, México, 1981 Págs. 641-642.

es anterior a la publicación de la solicitud agraria.

En caso de excepción señalada en el párrafo anterior, se requerirá además, para que surta efectos el cambio de régimen de propiedad, que la inscripción de las escrituras relativas en el Registro Público de la propiedad se haga antes de la fecha de la resolución presidencial ". (7)

Ahora bien pasaremos al análisis del artículo 27 Constitucional, en lo relacionado a la "nulidad de -- procedimientos", para lo cual empezaremos, haciendo -- referencia a las fracciones VIII y IX, que son las -- que sin lugar a duda sientan el precedente, del tema en estudio; asimismo estas fracciones, tienen como an tecedentes los artículos 1 y 2 de la Ley del 6 de ene ro de 1915, ya que estos textos pasaron a formar parte de las fracciones citadas casi de modo literal, -- con una ligera variante que las enriqueció en su re-- dacción original; por ejemplo la fracción VIII vigen-- te ordena:

VIII.- " Se declaran nulas:

a) Todas las enajenaciones de tierras, aguas mon-- tes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políti-- cos, Gobernadores de los Estados, o cualquiera otra -- autoridad local en contravención a lo dispuesto en la Ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposicio-- nes relativas;

(7) Manuel Fávila, Cinco siglos de legislación agraria (1493-1940), SRA-CENAM, México, 1981 (Art. 37 C54. Agrario).

b) Todas las concesiones, composiciones o ventas - de tierras, aguas y montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día 1.º de diciembre de 1876, hasta la - fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, - rancherías, congregaciones o comunidades, y núcleos de población;

c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el periodo de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes - de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de - cualquiera otra clase, perteneciente a núcleos de po-
blación.

Quedan exceptuados de la nulidad anterior, única-
mente las tierras que hubieren sido tituladas en los - repartimientos hechos con apego a la Ley de 25 de ju-
nio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de do-
minio por más de diez años cuando su superficie no ex-
ceda de cincuenta hectáreas ".

Sin lugar a duda, esta fracción es una copia casi
literal del artículo 1 de la Ley del 6 de enero de --
1915, con algunas modificaciones y agregados. Ahora -

bien entratándose de nuestro tema, podemos decir que - lo podemos encuadrar en cuanto a la nulidad, ya que la fracción en cita, engloba la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables, aún cuando ésta, no especifica este tipo de nulidad, ya que en todo caso, - la propia Ley Federal de Reforma Agraria, lo contempla en sus títulos segundo y quinto, que nos hablan de los tipos y el procedimiento que se debe seguir en el caso de " nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables ", los cuales estudiaremos en su oportunidad en - el capítulo quinto del tema en desarrollo.

Por otro lado la fracción IX, ordena:

" La división o reparto que se hubiere hecho con a apariencia de legítima entre los vecinos de algún nú-- cleo de población y en la que haya error o vicio, po-- drá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres -- cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de la divi-- sión, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los -- terrenos ".

Esta fracción nos dá, la base y fundamento, de --- nuestro tema en estudio, principalmente cuando se hace referencia a la división en forma de apariencia. La - apariencia de que trata esta fracción, la encontramos en la fracción III del artículo 210, de la Ley Federal de Reforma Agraria, sólo que en forma de simulación, -

que para efecto jurídicos es lo mismo; asimismo el artículo en cita expresa:

" Se presume que hay simulación y en consecuencia el fraccionamiento no surtirá efectos en materia agraria, en los siguientes casos:

a) Cuando no haya deslinde o señalamiento efectivo sobre el terreno, o cuando las señales divisorias se hayan colocado después de la fecha de publicación de la solicitud de tierras;

b) Cuando haya una concentración del provecho o acumulación de beneficios provenientes de la explotación de diversas fracciones, en favor de una sola persona;

c) Cuando se realice el fraccionamiento de una propiedad afectable, sin la autorización correspondiente de la Secretaría de la Reforma Agraria; y

d) Cuando se fraccione una propiedad afectable, en ventas con reserva de dominio.

También se considerará simulado el fraccionamiento cuando el usufructo de dos o más fracciones se reserve para el primitivo propietario o para alguno de los adquirentes".

Sin lugar a duda esta fracción, se apoya de la fracción IX del artículo 27 Constitucional y además es el fundamento principal del tema en estudio.

Visto lo anterior, pasaremos a citar algunas jurisprudencias, que se relacionan con el tema que nos ocupa.

3.- JURISPRUDENCIA.

Es de suma importancia, citar tesis jurisprudenciales, ya que esto nos permitirá, claridad en el entendimiento de la " Nulidad de Fraccionamiento de Propiedades Afectables ". Empezaremos con una jurisprudencia que cita el Lic. Raúl Lemus García, en la página 281, de la Ley Federal de Reforma Agraria (comentada), y cuyo texto dice:

JURISPRUDENCIA.- " PEQUEÑA PROPIEDAD INAFECTABLE, RECONOCIMIENTO DE VENTA DE FRACCIONES. PRODUCE EFECTOS AUNQUE SE EFECTUE DESPUES DE INICIADO EL PROCEDIMIENTO AGRARIO EN QUE SE SOLICITA SU AFECTACION.- No es aplicable el artículo 64, fracción I, del Código Agrario (que corresponde al artículo 210, fracción I, párrafo primero, de la Ley Federal de Reforma Agraria), al caso de que se efectúen ventas de fracciones de un predio amparado con certificado de inafectabilidad agraria, o, por analogía, con el reconocimiento -

de pequeña propiedad inafectable hecho por el Presiden te de la República, ya que dicho precepto se refiere a la división o fraccionamiento de predios afectables; - por lo que, encontrándose el terreno amparado con certificado de inafectabilidad vigente, o con reconoci— miento de pequeña propiedad inafectable, las ventas — realizadas de fraccionamientos producen efectos, inclu so en materia agraria, aunque se hayan verificado con posterioridad a la fecha de la publicación de la solici tud de ejidos, ya que dichas ventas se realizan so— bre predios inafectables, según declaratoria hecha por la suprema autoridad, por una resolución que únicamen te la misma puede dejar sin efectos; pero mientras no exista la declaratoria relacionada no pueden conside— rarse afectables los predios de referencia ”.

Amparo en revisión 2768/68.- Leonel Guízar Alvarez y coags. 3 de octubre de 1969.- 5 votos. Ponente: Car los del Río Rodríguez.- Amparo en revisión 7641/68.- Rafael Rico Santos y Socios

Sin lugar a duda, esta jurisprudencia, nos esclaa— rece la situación de que los fraccionamientos de peque ñas propiedades, serán válidos cuando las mismas estén amparadas con certificado de inafectabilidad, expedido por el Presidente de la República.

Ahora bien sentaremos algunas tesis sobresalientes (1966-1970) sustentadas por la 2da. sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

2642 AGRARIO. " LOS COMPRADORES DE TERRENOS AFECTABLES, CON POSTERIORIDAD A LA PUBLICACION DE LA SOLICITUD DE EJIDOS, NO TIENEN INTERES JURIDICO PARA PROMOVER AMPARO RESPECTO DE ELLOS.- Atento a lo ordenado en la fracción I del artículo 64 del Código Agrario, no se tomarán en cuenta las operaciones realizadas con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud de tierras relativa, lo que quiere decir que para efectos agrarios no existen esas operaciones, por lo que la parte quejosa carece de interés jurídico para reclamar por vía de amparo la resolución agraria de tatoria si no pudo adquirir agrariamente los terrenos afectados, pues la ley no da ningún efecto en estos casos a la causahabencia civil que pudiera existir entre el propietario original y los posteriores adquirentes ".

(SALA EPOCA, VOLUMEN CXXXVII, TERCERA PARTE, PAG. 53).

Esta tesis es muy clara cuando se refiere a las compras de propiedades afectables, hechas con posterioridad a la publicación de la solicitud del Ejido; asimismo hace hincapié, en que los compradores en ningún caso tienen intereses jurídicos en materia de amparo; esto nos lleva a decir que en ningún momento se podría encuadrar en el artículo 210, fracción I, vigente, de la ley en cita, cuando dice: " La división y el fraccionamiento así como la transmisión íntegra por cualquier título de predios afectables, se sujetarán por -

cuanto toca a la materia agraria, a las reglas siguientes:

I.- No producirán efectos los realizados con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud de restitución, ampliación, dotación, ...".

Esta fracción nos marca además, la pauta, en el sentido de que las compras que se realicen en contra de esta norma jurídica, no tendrán legalidad, ya que si bien es cierto que se puede comprar la propiedad de la Nación, también es cierto que hay una serie de limitaciones, y que en este caso las realizadas con posterioridad a la publicación de la solicitud, no producen efectos jurídicos en favor de quien las realiza.

La tesis 2638 expresa: " AGRARIO, INTERPRETACION DEL ARTICULO 64 DEL CODIGO. NO ES APLICABLE AL CASO EN QUE UN PREDIO AMPARADO POR CERTIFICADO DE INAFECTABILIDAD PASA INTEGRO A OTRO PROPIETARIO.- El artículo 64 del Código Agrario se refiere a predios afectables: demostrando que el predio propiedad del quejoso lo ampara certificado de inafectabilidad agraria expedido con anterioridad a la solicitud de tierras que culmina con la resolución presidencial que se reclama, dicho precepto no tiene aplicación, máxime si las diferentes operaciones de compraventa de que ha sido objeto el predio, se efectuaron sobre la superficie total que ampara el certificado. A mayor abundancia, cabe

señalar que la finalidad que el legislador persiguió - en el citado artículo 64, fué el evitar que se realizaran divisiones o fraccionamientos de una propiedad para eludir o disminuir la afectación agraria que en derecho pudiera corresponderle y, en consecuencia, impedir maniobras encaminadas a mantener latifundios simulados ".

2a. SALA.- SEXTA EPOCA, VOLUMEN CXXXIII, TERCERA PARTE. PAG. 40.

Este artículo 64 del Código Agrario que corresponde al artículo 210, fracción I, de la Ley Federal de - Reforma Agraria, y que entratándose de esta tesis, podemos afirmar su contenido, ya que los dueños de predios amparados por certificados de inafectabilidad, no se pueden situar en el contenido de dichos artículos, ya que dicho certificado los ampara entre otros actos, el poder vender la totalidad de la propiedad amparada. Ahora bien, cabe hacer hincapié, de que lo que quisieron los legisladores, era evitar maniobras fraudulentas de parte de los latifundistas, ya que era muy frecuente que sus extensiones las dividieran entre sus familiares para evitar el encuadramiento de los artículos en cita, y con ello mantener su riqueza; sin embargo aún no se eliminan en su totalidad dichas actitudes, ya que inclusive ahora no solamente se dividen las tierras entre familiares, sino también lo hacen a través de los llamados " prestanombres ", caso que también lo

podemos situar dentro de la simulación, y que en ocasiones es muy difícil de probar, aún cuando haya las bases suficientes para probarla.

CAPITULO III**FRACCIONAMIENTO DE PROPIEDADES AFECTABLES.**

- 1.- PROPIEDADES AFECTABLES.
- 2.- PROPIEDADES INAFFECTABLES.
- 3.- DIFERENCIAS ENTRE EXPROPIACION Y NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE PROPIEDADES AFECTABLES.
- 4.- COMENTARIOS DE NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE:
 - A) BIENES COMUNALES.
 - B) BIENES EJIDALES.
 - C) BIENES PARTICULARES.

FRACCIONAMIENTO DE PROPIEDADES AFECTABLES.

1.- PROPIEDADES AFECTABLES.

Uno de los principales problemas a que se han enfrentado nuestros legisladores, en materia agraria, es en lo relacionado a la concentración de la propiedad territorial en sólo unas cuantas familias, formándose con ello los latifundios, mismos que en nuestro País se han considerado como un fracaso desde el punto de vista económico, toda vez que siempre se ha requerido de la importación agrícola. Cabe hacer mención, que desde el punto de vista social, hay una clase media rural, que sólo está dividida en dos grupos: el latifundio y la pequeña propiedad del tipo parcela y junto a ellos una gran masa proletaria.

Tomando en cuenta esta situación, los legisladores del texto del artículo 27 Constitucional, consideraron todos estos puntos, y dispone en su fracción XVII -- " El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones expedirán leyes para fijar la extensión máxima de la propiedad rural, y para llevar a cabo el fraccionamiento de los ex

cedentes, ...".

Por otro lado la fracción XV, del propio ordenamiento expresa "... Se considerará pequeña propiedad agrícola la que no exceda de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras en explotación ...". Como es de notarse - hay una contradicción muy marcada entre estas dos fracciones; sin embargo tomando en cuenta la figura jurídica de la derogación, podemos esclarecer esta situación, para ello empezaremos por decir que la fracción XVII, fué la primera que se expidió, lo cual nos dá la pauta para decir que la fracción XV, se expidió posteriormente, de esto podemos deducir que la fracción XVII en un momento dado queda dentro de la derogación, figura que según el diccionario quiere decir: " Dejar sin efecto, anular una cosa establecida como ley o costumbre ".(1) Por otro lado el artículo 9 del Código Civil vigente ordena: " La ley sólo queda abrogada o derogada por otra posterior que así lo declare expresamente o que contenga disposiciones total o parcialmente incompatibles con la ley anterior ". De acuerdo a este artículo y a las dos fracciones en discrepancia la derogación sería en forma parcial y no total.

Ahora bien, citaremos algunos artículos de la Ley Federal de Reforma Agraria vigente, que nos permitirá dilucidar cuales son las propiedades afectables; para ello empezaremos citando el artículo 203 que expresa:

(1) Rances, Diccionario ilustrado de la Lengua Española, Editorial Ramón Sopena, S.A.

" Todas las fincas cuyos linderos sean tocados por un radio de siete kilómetros a partir del lugar más densamente poblado del núcleo solicitante, serán afectables para fines de dotación o ampliación ejidal en -- los términos de esta ley ".

Este artículo nos dá las bases para poder determinar en un momento dado cuales son las propiedades -- afectables tomando en cuenta principalmente la propiedad particular. El artículo 204 del mismo ordenamiento expresa: " Las propiedades de la Federación, de -- los Estados o de los Municipios, serán afectables pa--ra dotar o ampliar ejidos o para crear nuevos centros de población.

Los terrenos baldíos, nacionales y, en general, -- los terrenos rústicos pertenecientes a la federación, se destinarán a constituir y ampliar ejidos o a establecer nuevos centros de población ejidal de conformidad con esta ley. No podrán ser objeto de coloniza--ción, enajenación a título oneroso o gratuito, ni adquisición por prescripción o confirmación de dominio y, sólo podrán destinarse, en la extensión estricta--mente indispensable, para fines de interés público y para las obras o servicios públicos de la Federación, de los Estados o de los Municipios.

Queda prohibida la colonización de propiedades -- privadas ".

Este artículo se refiere, a que no solo la propie

dad particular puede ser afectada, sino además las — propiedades de la Federación, de los Estados y de los Municipios, con las limitaciones que se mencionan.

Ahora bien el artículo 205, hace mención de la clase de tierra en que se fincará la dotación; asimismo — el artículo 206 se refiere a la afectación proporcio—
nal cuando haya dos o mas propiedades afectables. El artículo 207, nos da la pauta para determinar las equi—
valencias para determinar las afectaciones de las tie—
rras " Para determinar la afectabilidad de una finca se tendrán en cuenta las equivalencias establecidas en el artículo 250 del propio ordenamiento. El cálculo — se hará de acuerdo con las diversas calidades de terre—
nos que la integren ". Las calidades a que se refiere el artículo 250, son las siguientes: "... una hectá—
rea de riego, dos de temporal, cuatro de agostadero de buena calidad y ocho de monte o de agostadero en terre—
nos áridos ... ".

Por último citaremos el artículo 210 de la ley en cita, que nos dá las reglas sobre los fraccionamien—
tos: " La división y el fraccionamiento así como la —
transmisión íntegra por cualquier título de predios —
afectables, se sujetarán por cuanto toca a la materia agraria, a las reglas siguientes:

I.- No producirán efectos los realizados con poste—
rioridad a la fecha de la publicación de la solicitud de restitución, ampliación, dotación, ni de las relati—

vas a nuevos centros de población en las que se señalen los predios afectables, o de la publicación del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio, ni los que se realicen con posterioridad a la notificación a que se refiere el artículo 332.

Los propietarios de los predios señalados como afectables en las solicitudes de creación de nuevos centros de población ejidal, podrán ocurrir ante la Secretaría de la Reforma Agraria dentro de un plazo de diez días, contados a partir de la fecha en que sean notificados, a exhibir sus títulos de inafectabilidad o bien rendir las pruebas que a juicio de esta autoridad sean bastantes para desvirtuar la afectabilidad atribuida a esos predios, en cuyo caso se mandará tildar la inscripción de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 329.

II.- Si se hubiere hecho con anterioridad a la fecha indicada en la fracción I, se considerarán válidos en los casos siguientes:

a) Cuando la traslación de dominio en favor de los adquirentes, se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad antes de la fecha indicada, aún mediante autorización del fraccionamiento.

b) Cuando sin haberse operado la traslación de dominio en favor de los adquirentes, éstos posean, como dueños, sus fracciones en los términos del artículo —
252;

III.- Se presume que hay simulación y en consecuencia el fraccionamiento no surtirá efectos en materia agraria, en los siguientes casos:

a) Cuando no haya deslinde o señalamiento efectivo sobre el terreno, o cuando las señales divisorias se hayan colocado después de la fecha de publicación de la solicitud de tierras;

b) Cuando haya una concentración del provecho o acumulación de beneficios provenientes de la explotación de diversas fracciones, en favor de una sola persona;

c) Cuando se realice el fraccionamiento de una propiedad afectable, sin la autorización correspondiente de la Secretaría de Reforma Agraria; y

d) Cuando se fraccione una propiedad afectable, en ventas con reserva de dominio.

También se considerará simulado el fraccionamiento cuando el usufructo de dos o más fracciones se reserve para el primitivo propietario o para alguno de los adquirentes ".

Este artículo nos dá las bases para que las autoridades correspondientes así como los campesinos interesados, puedan iniciar el procedimiento agrario. Sin embargo, a pesar de estas disposiciones, los campesinos no aprovechan en gran parte este derecho, ya que se ha visto que parte de los mismos, adolecen de cono-

cimientos legales en materia agraria y por otro lado el procedimiento suele ser muy tardado y complejo para los mismos que toda la vida se la han pasado en el campo, alejados en la mayoría de las ocasiones de las civilizaciones. Esto ha motivado que en ocasiones -- los jornaleros por la vía de la fuerza invadan tierras para con ello presionar a las autoridades para -- que se les haga justicia en sus peticiones. Ahora -- bien pasaremos al análisis de las propiedades inafectables.

2.- PROPIEDADES INAFECTABLES.

Empezaremos diciendo, que hay varias clases de -- inafectabilidades, las cuales se irán mencionando en el desarrollo de este capítulo.

El capítulo segundo, de la Ley Federal de Reforma Agraria, hace mención a las propiedades inafectables -- por restitución y así en su artículo 193 nos expresa: " Al concederse una restitución de tierras, bosques o aguas únicamente se respetarán:

I.- Las tierras y aguas tituladas en los repartimientos hechos conforme a la Ley de 25 de junio de -- 1856.

II.- Hasta 50 hectáreas de tierras, siempre que hayan sido poseídas en nombre propio, a título de domi-nio,, por más de 10 años anteriores a la fecha de la notificación oficial del procedimiento que se haga al -- propietario o poseedor, en los término de la ley vigente en la fecha de la solicitud;

III.- Las aguas necesarias para usos domésticos de

los pueblos que las utilizan en el momento de dictarse la resolución respectiva.

IV.- Las tierras y aguas que hayan sido objeto de dotación a un núcleo o nuevo centro de población; y

V.- Las aguas destinadas a servicios de interés público".

Este artículo nos dá una idea, para poder determinar las propiedades inafectables por restitución; sin embargo, nos encontramos con una situación un tanto — compleja en el sentido de que su texto no se apega en su totalidad al artículo 27 Constitucional en relación con la fracción I, cuando ordena: " considera inafectables en general todas las tierras y aguas tituladas en los repartimientos hechos conforme a la Ley de 25 de junio de 1856 ", sin precisar su extensión y sin requisito alguno, ya que pasa por alto el párrafo segundo del inciso "c" de la fracción VIII de la Constitución cuando ordena: " Se declaran nulas: Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el periodo de tiempo a que se refiere la fracción anterior por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación,

Quedan exceptuados de la nulidad anterior únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la Ley de 25 de junio

de 1856 y poseídas, en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectareas ".

Por su parte Lucio Mendieta y Nuñez, dice al respecto " El párrafo primero del artículo 193 de la Ley Federal de Reforma Agraria, es anticonstitucional ".(1) Esta idea es muy cierta, toda vez que la propia Constitución lo contempla, aún cuando el artículo 193 no lo menciona.

Por otro lado el mismo autor hace referencia que - la " fracción II del artículo en cita suprimió la disposición del artículo 48 del Código Agrario de 1942 -- que incluía el respeto de las aguas correspondientes - para regar las 50 hectáreas si éstas son de riego, ... " (2) Sin lugar a duda, sería muy injusto que solo se - restituyera las 50 hectáreas, sin tomar en cuenta el - agua necesaria para su producción, a pesar de que la - propia Constitución no hace alusión a las aguas en forma textual. Sin embargo considero que con el solo hecho de conceder una restitución de tierras ella implica que además vaya aparejada del agua necesaria para - hacerlas producir, de lo contrario no tendría objeto - la restitución, sobre todo si son de riego.

Es importante hacer mención al artículo 194 de la ley en cita que ordena: " Al formularse el plano -- proyecto correspondiente, las personas que se encuen-

(1) Lucio Mendieta y Nuñez, El problema Agrario de México, Editorial Porrúa, S.A. México 1983, Págs. 421 y 422.

(2) Idem. anterior Pág. 422.

tren en el caso previsto por la fracción II del artículo anterior tendrán derecho a escoger, dentro de sus posesiones, la localización de las 50 hectáreas que deben respetárseles. Esta superficie deberá constituir siempre una unidad topográfica".

Este artículo garantiza, el derecho de quien tiene más de 50 hectáreas de acuerdo a la fracción II del artículo 193, para poder seleccionar oportunamente la localización de las mismas, siempre y cuando se constituya una unidad topográfica. Sin embargo Lucio Mendieta, dice que hay un problema en el sentido de que "La superficie en cuestión debe constituir una unidad topográfica, lo cual en la mayoría de los casos, es prácticamente imposible, pues en las grandes propiedades hay predios de tierra de riego, otras de temporal, de monte, de agostadero que se encuentran separadas generalmente por grandes distancias, de tal manera que no podrá formarse la unidad topográfica ...". (3)

Ahora bien pasaremos a citar los bienes inafectables por dotación, ampliación o creación de nuevos centros de población como lo menciona el artículo 249, — los cuales son:

I.- "Cien hectáreas de riego o humedad de primera, o las que resulten de otras clases de tierras, de acuerdo con las equivalencias establecidas por el artículo siguiente;

(3) Lucio Mendieta y Nuñez, El Problema Agrario de México, Editorial Porrúa, S.A. México, 1983, Pág.454.

II.- Hasta ciento cincuenta hectáreas dedicadas - al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida -- fluvial o por sistema de bombeo;

III.- Hasta trescientas hectáreas en explotación, cuando se destinen al cultivo de plátano, caña de azucar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao o arboles frutales;

IV.- La superficie que no exceda de la necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado ma-- yor o su equivalencia de ganado menor, de acuerdo con el artículo 259;

También son inafectables:

a) Las superficies de propiedad nacional sujeta a proceso de reforestación, conforme a la ley o regla-- mentos forestales. En este caso, será indispensable que por el clima, topografía, calidad, altitud, cons-- titución y situación de los terrenos, resulte impro-- pia o antieconómica la explotación agrícola o ganade-- ra de éstas.

Para que sean inafectables las superficies a que se refiere la fracción anterior, se requerirá que los trabajos de reforestación existan cuando menos con -- seis meses de anterioridad a la publicación de la so-- licitud de ejidos o de la del acuerdo de iniciación -- de oficio. La inafectabilidad quedará sujeta al man-- tenimiento de los trabajos de reforestación.

b) Los parques nacionales y las zonas protectoras.

c) Las extensiones que se requieran para campos de investigación y experimentación de los Institutos nacionales, y las Escuelas Secundarias de Agricultura y Ganadería oficiales; y

d) Los causes de las corrientes, los vasos y las zonas federales, propiedad de la Nación".

En relación a las cantidades aplicables a la pequeña propiedad de bienes inafectables por dotación, ampliación o creación de nuevos centros de población ejidal, las considero fuera del rubro de la pequeña propiedad, ya que quien tiene 500 cabezas de ganado mayor, no se le puede considerar pequeño propietario y así podría poner varios ejemplos que se desprenden de los artículos 249 y 250; por ejemplo el artículo 250, hace mención a las equivalencias que a mi juicio son exorbitantes ya que su texto expresa: "Las superficies que deban considerarse como inafectables, se determinarán computando por una hectarea de riego, dos de temporal, cuatro de agostadero de buena calidad y ocho de monte o de agostadero en terrenos aridos ...". Esto nos dá un resultado de 100 hectáreas de riego, 200 de temporal, 400 de agostadero y 800 de monte.

Es de importancia hacer referencia al artículo 251 de la ley en cita, que nos dá las bases para conservar la calidad inafectable. "Para conservar la calidad de inafectable, la propiedad agrícola o ganadera no podrá permanecer sin explotación por más de 2 años con

secutivos, a menos que existan causas de fuerza mayor que lo impidan transitoriamente, ya sea en forma parcial o total. Lo dispuesto en este artículo no impide la aplicación, en su caso, de la ley de Tierras Ociosas y demás leyes relativas ". Este artículo es sumamente importante toda vez que esto obliga a los propietarios de terrenos de las diferentes calidades a conservar su explotación, sin embargo desafortunadamente en gran parte del territorio nacional no se aplica, y esto es fácilmente demostrable, ya que algunos de los productos básicos son importados del extranjero para cubrir la totalidad de las necesidades del País y con ello fortalecer aún más la dependencia.

Entratándose de la posesión irregular, podemos — agregar que la inafectabilidad de pequeñas propiedades, el artículo 252 del mismo ordenamiento, aplica los mismos derechos y obligaciones a " Quienes en nombre propio y a título de dominio prueben debidamente ser poseedores, de modo continuo, pacífico y público, de tierras y aguas en cantidad no mayor del límite fijado para la propiedad inafectable, y las tengan en explotación, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los propietarios que acrediten su propiedad con título legalmente requisitados, siempre que la posesión sea, cuando menos cinco años anterior a la fecha de publicación de la solicitud o del acuerdo que inicie un procedimiento agrario, y no se trate de bienes ejidales o —

de núcleos que de hecho o por derecho guarden el estado comunal.

Tratándose de terrenos boscosos, la explotación a que este artículo se refiere, únicamente podrá acreditarse con los permisos de explotación forestal expedidos por la autoridad competente ".

Los legisladores en este artículo quisieron que — por ningún motivo se quedaran los campesinos desamparados, de los abusos que periódicamente se cometen por parte de algunas autoridades así como de los propietarios de grandes extensiones, que frecuentemente tienen en ociosidad sus tierras.

Por último tenemos el artículo 158, que habla sobre los certificados de inafectabilidad, con el siguiente texto: " El certificado de inafectabilidad a petición del interesado, podrá ser agrícola, ganadero o agropecuario.

El último se otorgará a quienes integren unidades en que se realicen, en el mismo predio, actividades agrícolas con propósitos de comercialización y actividades ganaderas, una vez que se hubiere fijado la extensión agrícola y la proporción correspondiente de la extensión ganadera en tierras de agostadero.

Para la expedición del certificado de inafectabilidad agropecuario, las tierras susceptibles de aprovechamiento agrícola y las de ganadería se determinarán conforme a lo dispuesto en los artículos 250 y 259 de

esta ley, y nunca excederán en su conjunto, de las superficies que como inafectables señala el artículo 249, de este ordenamiento ".

Por último cabe hacer mención al párrafo final, -- fracción XV, del artículo 27 Constitucional, que dá -- oportunidad al propietario, en incrementar la calidad de sus tierras, tomando en cuenta las cantidades que -- se asignan a la pequeña propiedad, la cual expresa: -- " ... Cuando, debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad a la que se le haya expedido certificado de inafectabilidad, se mejore la calidad de sus tierras para la explotación agrícola o ganadera de que se trate, tal propiedad no podrá ser objeto de afectaciones agrarias, aun cuando, en virtud de la mejora obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción, siempre que se reúnan los requisitos -- que fije la ley ".

3.- DIFERENCIAS ENTRE EXPROPIACION Y NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE PROPIEDADES AFECTABLES.

Para obtener las diferencias que hay entre estas dos figuras jurídicas, la expropiación y la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables, citaré el artículo 27 Constitucional, párrafo segundo, que ordena: " Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización ". Este párrafo es genérico, lo cual implica cualquier propiedad. Por otro lado la fracción XVII, del mismo ordenamiento se refiere a los Fraccionamientos de tierras, que más adelante citaremos.

Empezaremos por dar un concepto de la Expropiación; " La expropiación es un procedimiento administrativo de derecho público en virtud del cual el Estado- y en ocasiones un particular subrogado en sus derechos-, unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta, en contra de un propietario o poseedor para la adquisición forzada o -

traspaso de un bien, por causa de utilidad pública y - mediante indemnización justa ". (1)

De este concepto el mismo autor, desprende los siguientes elementos del procedimiento:

a) " Calificación legislativa de las causas de utilidad pública;

b) La intervención de la autoridad administrativa para llevar adelante el procedimiento de expropiación; esta acción en su primera fase es unilateral y sin la audiencia del expropiado;

c) La segunda fase del procedimiento se inicia con el decreto de expropiación, que debe fundarse en una - causa de utilidad pública. Este decreto debe notifi-- carse al expropiado, ya que el derecho de propiedad se subordina al régimen de legalidad;

d) Mediante ciertos requisitos legales, entre los cuales el más importante es la indemnización. La falta de este elemento convierte la expropiación en confisca ción ". (2)

De estos elementos podemos concluir, diciendo que las condiciones fundamentales para que se dé la expropiación de la propiedad privada son: Que la utilidad pública así lo exija y que medie indemnización como lo contempla la propia Constitución en su artículo 27, párrafo segundo.

En relación a la expropiación agraria podemos de--

(1) Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S. A. México, 1981, Pág. 305

(2) Idem. Pág. 306

cir que el artículo 27, de la ley en cita, lo contempla en las fracciones X, XIV y XVII, las cuales se mencionan a continuación:

X.- " Los núcleos de población que carezcan de ejidos o que no puedan lograr su restitución por falta de título, por imposibilidad de identificarlos, o porque legalmente hubieren sido enajenados, serán dotados con tierras y aguas suficientes para constituirlos, conforme a las necesidades de su población, sin que en ningún caso deje de concedérseles la extensión que necesitan, y al efecto se expropiará, por cuenta del Gobierno Federal, el terreno que baste a ese fin tomándolo del que se encuentre inmediato a los interesados ".

Esta fracción hace hincapié, de que los núcleos de población que carezcan de ejidos, podrán solicitarlo a través del Gobierno Federal, quien de no tener alternativa, lo hará mediante la expropiación.

XIV.- Esta fracción se refiere a los propietarios afectados con resolución dotatoria o restitutoria de ejidos o aguas, no tendrán ningún derecho, ni recurso ordinario, y sólo se les dará el derecho de acudir al Gobierno Federal para el pago de la indemnización dentro del plazo de un año. Solo a manera de excepción — los dueños o poseedores de predios agrícolas o ganaderos, en explotación, podrán promover el juicio de amparo contra la privación o afectación agraria ilegales de sus tierras o aguas.

Por último la fracción XVII, se refiere a los propietarios que se opongan al fraccionamiento de sus excedentes; el Gobierno Local, los obligará mediante la expropiación, siempre y cuando haya reunido los elementos necesarios para su configuración. Antes de mencionar las diferencias de estas dos figuras jurídicas, haremos cita de dos textos jurisprudenciales.

" EXPROPIACION, LA GARANTIA DE AUDIENCIA NO RIGE EN MATERIA DE. En materia de expropiación no rige la garantía de previa audiencia consagrada en el artículo 14 Constitucional Federal, porque ese requisito no está comprendido entre los que señala el artículo 27 de la propia Carta Magna y no puede admitirse que exista contradicción entre las disposiciones contenidas en — ambos preceptos, por ser evidente que el primero de — ellos establece una regla general para derechos subjetivos, mientras que el segundo, ampara garantías sociales, que por su propia naturaleza, están por encima de los derechos individuales a los que restringe en su alcance liberal, en términos del artículo 10. de la propia Ley Fundamental ". (1)

" 545 EXPROPIACION. REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA. Para que proceda la expropiación se requiere la estricta observancia de los requisitos previstos en la ley — relativa, de modo que en esta materia no caben los —

(1) Jurisprudencia: Apéndice 1975, 1a. Parte, Pleno, Tesis 46, p. 112. (Ley Federal de Reforma Agraria Pág. 228).

acuerdos o decretos con apariencia expropiatoria ".(2)

Como se expresa en estas tesis jurisprudenciales, para que se de la expropiación, debe reunir ciertos -- requisitos, entre ellos el de ser superior a los intereses individuales como se dijo anteriormente.

Visto lo anterior pasaremos a diferenciar estas -- dos figuras jurídicas, la Expropiación y la Nulidad de Fraccionamientos de Propiedades Afectables.

a) La expropiación se dá en forma unilateral en la primera instancia por parte del Estado, esto significa que el propietario o poseedor no tienen derecho a la -- audiencia.

En cambio en la nulidad de fraccionamientos de pro piedades afectables, se dá en forma bilateral, concretamente el artículo 403 de la ley en cita expresa: -- " Los propietarios y demás afectados podrán ocurrir -- por escrito ante la Secretaría dentro de los treinta -- días siguientes a la publicación de la solicitud, expo niendo lo que a su derecho convenga y rindiendo las -- pruebas y alegatos pertinentes ".

b) En la expropiación debe forzosamente haber una causa de utilidad pública, para que se pueda proceder en contra del propietario. En tanto en la nulidad de fraccionamientos no necesariamente debe haberla, y --- únicamente debe el propietario haber infringido una -- disposición, por ejemplo el artículo 212 del propio or

(2) Tesis 545, 3ra. Sala, Informe 1967, Pág. 28 (juris prudencias y tesis sobresalientes 1966-1970).

denamiento dice: " Para que puedan efectuarse válidamente fraccionamientos de los excedentes, deberá recabarse autorización previa de la Secretaría de la Reforma Agraria y, si los Estados han legislado sobre el particular, ajustarse a los preceptos que contengan.

La Secretaría sólo otorgará la autorización si el predio está inscrito en el Registro Nacional y han quedado satisfechas las necesidades agrarias de los núcleos de población en cuyo favor puedan afectarse los terrenos objeto del fraccionamiento ... ".

c) En la Expropiación se debe indemnizar forzosamente a los afectados, de lo contrario se caería en otra figura jurídica, que se llama confiscación; en relación al pago hecho a los fraccionadores podemos decir que de acuerdo al artículo 27 Constitucional, fracción XVII, incisos b, c, b, y e expresan:

b) " EL excedente de la extensión fijada deberá ser fraccionado por el propietario en el plazo que señalen las leyes locales, y las fracciones serán puestas a la venta en las condiciones que aprueben los gobiernos de acuerdo con las mismas leyes.

c) Si el propietario se opusiere al fraccionamiento se llevará éste a cabo por el gobierno local, mediante la expropiación.

d) EL valor de las fracciones será pagado por anualidades que amorticen capital y réditos, a un tipo de interés que no exceda de 3% anual.

e) Los propietarios estarán obligados a recibir -- los bonos de la Deuda Agraria local para garantizar el pago de la propiedad expropiada ... ".

Este último inciso ha sido prácticamente inoperante, ya que hasta la fecha no se tiene noticia de que se haya hecho efectiva una sola indemnización.

Ahora bien como se dijo en el inciso c, los propietarios con excedentes de tierras, también se les puede expropiar por medio del Gobierno Local. A pesar de -- que se habla de expropiación en este inciso, podemos -- diferenciar una de otra; primero, para que se dé la expropiación en contra de los propietarios que tienen excedentes de tierras, se debe dar la condición de la -- oposición al fraccionamiento por parte de sus titulares, en cambio en la expropiación en términos generales no requiere condición alguna de los propietarios. Etc.

4.- COMENTARIOS DE NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE PROPIEDADES:

- A) BIENES COMUNALES.
- B) BIENES EJIDALES.
- C) BIENES PARTICULARES.

A) BIENES COMUNALES.

La nulidad de fraccionamientos de bienes comunales, es relativamente similar a la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables. Empezaremos por citar el artículo 265, de la Ley Federal de Reforma Agraria, que ordena:

" La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legitimidad entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser anulada, cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos

cuando estén en posesión de las 3 cuartas partes de — los terrenos.

Son nulos también todos los actos realizados sobre los bienes cuya propiedad haya derivado de un repartimiento nulo ". Este texto tiene su fundamento en el — artículo 27 Constitucional en su fracción IX.

Una de las principales diferencias entre estas dos figuras, la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables y de bienes comunales, consiste en que las personas que inician el procedimiento, son los mismos miembros que se les conoce como adjudicatarios; en cam bio en la de bienes afectables quienes inician el pro cedimiento son: Artículo 399 de la ley en cita " La — Secretaría de la Reforma Agraria, de oficio, o a soli citud del Ministerio Público Federal, de la Comisión — Agraria Mixta en el caso del artículo 290, o de los — Campesinos interesados, podrá iniciar el procedimiento para declarar la nulidad de los fraccionamientos ...". Por otro lado en la nulidad de fraccionamientos de pro piedades afectables se dá únicamente en los excedentes de tierras; en cambio en la de bienes comunales hay el antecedente de que ya fueron concedidos los terrenos, para un núcleo de población determinado, solo que el — repartimiento se hace con algún error o vicio, lo cual dá el motivo necesario para que sea anulado.

Por último diremos que las autoridades que emiten la resolución definitiva en la nulidad de fracciona---

mientos de bienes comunales, está en manos de la Comisión Agraria Mixta; en tanto en la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables quien dá el veredicto final es el Sr. Presidente de la República.

Pasaremos ahora a comentar la nulidad de fraccionamientos de propiedades ejidales.

B) BIENES EJIDALES.

Esta figura es similar a la nulidad de bienes comunales, ya que inclusive el mismo título tercero de la Ley Federal de Reforma Agraria, lo engloba en su capítulo único, en su artículo 266, cuyo texto ordena:

" Cuando la asignación individual de las parcelas no se hubiere hecho conforme a las normas establecidas por esta ley para los fraccionamientos ejidales, podrán anularse éstos en forma total o parcial según el caso, de acuerdo con el procedimiento correspondiente".

Sin duda alguna son casi similares, ya que inclusive tanto en una como en otra figura, quien solicita se inicie el procedimiento, son los directamente afectados o sea sus integrantes, ya sea comunal o ejidal; -- sin embargo el procedimiento en si difiere uno de otro, y así como en la nulidad de bienes comunales decide en forma definitiva la Comisión Agraria Mixta, también en la de bienes ejidales; ya que en la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables, quien decide en -

forma definitiva es el Sr. Presidente de la República como se mencionó anteriormente en lo relacionado a -- bienes comunales.

C) BIENES PARTICULARES.

Empezaremos a decir que los bienes particulares -- tienen ciertas limitaciones, que de acuerdo al artículo 27 Constitucional fracción XV y 249 de la Ley Federal de Reforma Agraria, son las siguientes:

Artículo 27.- " Se considerarán pequeña propiedad agrícola la que no exceda de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalencias en otras clases de tierras en explotación ", de la misma manera lo contempla el artículo 249 de la ley antes citada. Ahora bien como se mencionó anteriormente en los bienes comunales y ejidales, en la que los integrantes iniciarán el procedimiento; en los bienes particulares no es así, ya que en el artículo 399 de la Ley Federal de Reforma Agraria, ordena: " La Secretaría de la Reforma Agraria, de oficio, o a solicitud del Ministerio Público - Federal, de la Comisión Agraria Mixta en el caso del artículo 290, o de los Campesinos interesados, podrá - iniciar el procedimiento para declarar la nulidad de - los fraccionamientos ilegales de propiedades afectables, y de los actos de simulación a que se refiere el artículo 210 ".

Por otro lado diremos que la resolución final en— tratándose de nulidad de los excedentes de bienes particulares, la hará únicamente el Sr. Presidente de la República, como lo expresa el artículo 405, de la ley en cita, " Si se declara la nulidad de un fraccionamiento, la resolución presidencial traerá como consecuencia la nulidad de todos los actos derivados del mismo. En cumplimiento de la resolución decretada se procederá a cancelar las inscripciones de los actos jurídicos declarados nulos, tanto en el Registro Público de la Propiedad, como en el Registro Agrario Nacional.

Los predios de que se ocupe la resolución serán — afectables para satisfacer las necesidades de núcleos agrarios ". A diferencia de los bienes comunales y ejidales, en la que resolverá la Comisión Agraria Mixta.

Ahora bien cabe hacer mención, que el procedimiento en la nulidad de fraccionamientos afectables, lo realiza la Secretaría de la Reforma Agraria, dejando en manos del Sr. Presidente, la resolución final; en cambio en la de bienes comunales y ejidales, el procedimiento lo lleva la Comisión Agraria Mixta, misma — que resuelve en forma definitiva dicho procedimiento.

Por último, diremos que el procedimiento más tardado y complejo de estas tres figuras jurídicas, es — el de la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO VIGENTE DE NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE PROPIEDADES AFECTABLES, CONTEMPLADO EN LA LEY DE REFORMA AGRARIA.

- 1.- CAUSAS DE NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS.**
- 2.- AUTORIDADES COMPETENTES PARA TRAMITAR Y RE SOLVER LA NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS.**
- 3.- EFECTOS JURIDICOS DE LAS RESOLUCIONES DE - NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS.**

1.- CAUSAS DE NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS.

Antes de hacer mención a las causas de nulidad de fraccionamientos, es de suma importancia analizar - el texto del artículo 27 Constitucional, en sus fracciones I, II, III, IV y V; que nos permitirán dilucidar, que personas o sociedades, tendrán el derecho de poder adquirir la propiedad de la Nación.

Fracción I.- " Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar - por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los - bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronte-

ras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos - internos y los principios de reciprocidad, podrá, a -- juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autori-- zación a los Estados extranjeros para que adquieran, - en el lugar permanente de la residencia de los poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles ne-- cesarios para el servicio directo de sus embajadas o - legaciones: ".

Comentario.- El contenido de ésta fracción, es ba-- gante claro, en el sentido de que dispone, qué personas o sociedades tienen el derecho de adquirir la propie-- dad territorial de la Nación; sin embargo entratándose de los extranjeros, es muy común que adquieran la pro-- piedad de nuestro territorio en contra de estas dispo-- siciones, a través de prestanombres, personas que sin lugar a duda obtienen algún beneficio al prestarse a - esta situación, en muchos casos difícil de probar por los medios legales.

Fracción II.- " Las asociaciones religiosas deno-- minadas iglesias, cualquiera que sea su credo, no po-- drán, en ningún caso, tener capacidad para adquirir, po-- ser o administrar bienes raíces, ni capitales impues-- tos sobre ellos; los que tuvieran actualmente, por sí

o por interpósita persona, entrarán al dominio de la Nación, concediéndose acción popular para denunciar — los bienes que se hallaren en tal caso. La prueba de presunciones será bastante para declarar fundada la denuncia. Los templos destinados al culto público son — de la propiedad de la Nación, representada por el Gobierno Federal, quien determinará los que deben continuar destinados a su objeto. Los obispados, casas curales, seminarios, asilos o colegios de asociaciones — religiosas, conventos, o cualquier otro edificio que — hubiere sido construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso, pasarán desde luego, de pleno derecho, al dominio directo de la Nación, para destinarse exclusivamente a los servicios públicos de la Federación o de los Estados — en sus respectivas jurisdicciones. Los templos que en lo sucesivo se erigieren para el culto público serán — propiedad de la Nación.”

Comentario.— Entratándose de las asociaciones religiosas de que habla esta fracción, podemos decir que — se tiene casi un control completo de estos centros de culto y similares, ya que únicamente se les asigna un lugar exclusivo para la impartición del credo, tomando en cuenta que estos centros son propiedad de la Nación para efectos legales.

Fracción III.— “ Las instituciones de beneficencia—

cia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, - la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para - su objeto, inmediata o directamente destinados a él; - pero podrán adquirir, tener y administratar capitales impuestos sobre bienes raíces, siempre que los plazos, de imposición no excedan de diez años. En ningún caso las instituciones de esta índole podrán estar bajo el patronato, dirección, administración, cargo o vigilancia de corporaciones o instituciones religiosas, ni de ministros de los cultos o de sus asimilados, aunque éstos o aquéllos no estuvieren en ejercicio ".

Esta fracción no amerita comentario alguno.

Fracción IV.- " Las sociedades comerciales por --- acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fin cas rústicas. Las sociedades de esta clase que se --- constituyeren para explotar cualquier industria fabril, minera, petrolera, o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terre-- nos únicamente en la extensión que sea estrictamente - necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados, y que el Ejecutivo de la Unión, o - de los Estados, fijarán en cada caso ".

Esta fracción no amerita comentario alguno.

Fracción V.- " Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo ".

Sin lugar a duda, estas fracciones precisan las personas o sociedades que pueden tener el derecho de adquirir la propiedad de la Nación, con los requisitos y limitaciones que ordena la Constitución y leyes reglamentarias relativas.

Ahora bien, en atención al presente aspecto, es presupuesto indispensable saber como se considera legalmente a una sola propiedad, para estar en condiciones de conocer, en su caso, si se trata o no de un fraccionamiento, para ello la Ley Federal de Reforma Agraria, ordena " ... se considerarán como una sola propiedad los diversos terrenos que pertenezcan a un mismo dueño, aunque se encuentren separados unos de otros, y los inmuebles que siendo de varios dueños, sean poseídos proindiviso. No se considerarán como un solo predio los terrenos de pequeños propietarios que personalmente exploten sus tierras y se organicen en cooperativas de comercialización de su producción agrícola o pecuaria, o que exploten colectivamente sus tie

rras, mientras no transmitan su propiedad a la cooperativa.

Para determinar las propiedades pertenecientes a una persona, se sumarán las superficies que posea directamente, a las extensiones que proporcionalmente le correspondan de las propiedades de las personas morales en las que aquélla tenga participación ". (1)

Para tener una mejor idea del contenido de este artículo, citaremos una tesis jurisprudencial, que nos permitirá esclarecer aun más este ordenamiento.

" 2631 AGRARIO. EJIDOS. IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO POR APLICACION DE LOS ARTICULOS 63 y 64, --- FRACCION I, DEL CODIGO AGRARIO, EN CASOS DE FRACCIONAMIENTOS O DIVISIONES DE PREDIOS AFECTABLES.- Atento lo dispuesto por el artículo 63 del Código de la materia, (209 de la Ley de Reforma Agraria) se considerará como un solo predio los diversos terrenos que pertenezcan a un mismo dueño, aunque se encuentren separados unos de otros, y los inmuebles que siendo de varios dueños --- sean poseídos pro-indiviso; de ahí que si el propietario de diversos terrenos ubicados en lugares distintos enajena en su totalidad alguno de ellos en fecha posterior a aquélla en que se publicó la solicitud que inicia el procedimiento agrario o del acuerdo respectivo, debe concluirse que es aplicable la fracción I del artículo 64 del Código Agrario, y, por tanto, los actos

(1) Artículo 209, Ley Federal de Reforma Agraria Reformada, Lic. José Carlos Guerra Aguilera, Editorial Pac, México 1985.

jurídicos por virtud de los cuales se adquieren predios derivados de fraccionamientos o divisiones de tierras afectables, celebrados con posterioridad a la fecha de publicación de la solicitud agraria o del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio, no producen efectos jurídicos en materia agraria, en los términos del citado artículo 64 fracción I, del Código de la materia. Así pues, independientemente de la existencia de la causahabencia civil derivada de dichos actos jurídicos que pudiera generar, en su caso, las acciones previstas por el artículo 74 del citado Código, los adquirentes no resultan afectados en sus intereses jurídicos por los mandamientos gubernamentales o resoluciones presidenciales que finquen afectaciones agrarias -- sobre las tierras que guarden la situación prevista -- por el invocado artículo 64, fracción I, del Código Agrario. Consecuentemente en tales hipótesis, opera la causal de improcedencia señalada por el artículo 73, fracción V, de la Ley de Amparo, en los juicios en que los adquirentes impugnen las citadas resoluciones y la ejecución de las mismas ". (2)

La legislación agraria establece la existencia de tres tipos de fraccionamientos ilegales de propiedades particulares, configurándose el primero de ellos, de la siguiente manera. Artículo 210, Fracción I.-

" La división y el fraccionamiento, así como la transmisión íntegra por cualquier título de predios --

(2) Tesis 2631, 2da. Sala.- Sexta Época, volumen CXXXV, Tercera Parte, Pág. 15. (Jurisprudencias y tesis sobresalientes 1966-1970).

afectables, se sujetarán por cuanto toca a la materia agraria, a las reglas siguientes:

I.- No producirán efectos los realizados con — posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud de restitución, ampliación, dotación, ni de las relativas a nuevos centros de población en las que se señalen los predios afectables, o de la publicación — del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio, ni los que se realicen con posterioridad a la notifica— ción a que se refiere el artículo 332...” (Que ordena — ... Simultáneamente se notificará por oficio a los pro— pietarios afectados que no hubiesen sido señalados en la solicitud agraria y a los campesinos interesados, — para que en un plazo de cuarenta y cinco días expresen por escrito lo que a sus derechos convenga).

Para reforzar el contenido de esta fracción, consi— dero de importancia referirme a otra tesis jurispruden— cial, que nos permitirá tener una mejor idea de dicho ordenamiento.

” FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS AFECTABLES, CASOS DE IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. APLICACION DEL ARTICULO 210, FRACCION I, DE LA LEY FEDERAL DE REFORMA — AGRARIA EN CASOS DIFERENTES.— El artículo 210, frac— ción I, de la Ley Federal de Reforma Agraria, cuyo con— tenido corresponde al artículo 64, fracción I, del Cód— digo Agrario de anterior vigencia, establece que no — producirán efectos en materia agraria los fracciona—

mientos de predios afectables realizados con posterioridad a la fecha de publicación de la solicitud o del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio. Es decir, dicho precepto declara inexistentes, en materia agraria los fraccionamientos de predios afectables realizados en las condiciones apuntadas, en tanto que los priva de efectos. Sobre el particular, cabe precisar que la inexistencia en cuestión tiene características especiales en virtud de que, el último análisis, se la hace depender, entre otras, de una circunstancia posterior al fraccionamiento y ajena a los interesados. En efecto, durante la tramitación del correspondiente procedimiento agrario deberá considerarse al predio como una unidad sin atender a los fraccionamientos realizados dentro de los supuestos del artículo 210, fracción I, de la Ley Federal de Reforma Agraria en cita, correspondiente al 64, fracción I, del Código Agrario; pero, en definitiva, la inexistencia o existencia del fraccionamiento dependerá del hecho de que el predio resulte o no afectado por la resolución que ponga fin al procedimiento iniciado antes del propio fraccionamiento. En otros términos, si el fraccionamiento se realizó con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud o del acuerdo que inició el procedimiento de oficio, en definitiva será inexistente cuando el predio fraccionado resulte afectado por la correspondiente resolución agraria; pero si no resulta -

afectado, el propio fraccionamiento será existente y - surtirá efectos jurídicos aún con relación a otros procedimientos iniciados con posterioridad al propio fraccionamiento. Por otra parte, aún cuando el predio resulte afectado, sólo en el caso de que la resolución - agraria delimite con precisión una parte del predio -- que deba excluirse de la afectación, los fraccionamientos realizados dentro de esa zona resultarán igualmente existentes. Con base en lo anterior, cuando el --- fraccionamiento de un predio resulta total o parcial--mente inexistente debe estimarse, en su caso, para los efectos agrarios, como propietario del predio fraccionado al fraccionador y no a los adquirentes de las --- fracciones resultantes, precisamente porque al ser --- inexistente el propio fraccionamiento no se produce la traslación de la propiedad del fraccionador a los ad--quirentes. En esa hipótesis, la resolución presidencial que afecte al predio y su ejecución, aún en los - casos en que ésta se aparte de los términos de aquélla, sólo pueden causar agravio jurídico al fraccionador, - que para los efectos agrarios continúa siendo el pro--prietario, y no a los adquirentes, quienes, por tal motivo, carecen de interés jurídico para reclamar en la vía de amparo, tanto la resolución que afecta el pre--dio como su ejecución, así combatan ésta por vicios --propios, y el juicio que promuevan resultará improce--dente de conformidad con lo dispuesto en el artículo -

73, fracción V, de la Ley de Amparo ". (3)

Ahora bien pasaremos a la siguiente fracción de -- la ley en cita.

II.- Si se hubiera hecho con anterioridad a la fecha indicada en la fracción I, se considerarán válidos en los casos siguientes:

a) Cuando la traslación de dominio en favor de los adquirentes, se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad antes de la fecha indicada, aún mediante autorización de la Secretaría de la Reforma Agraria para la realización del fraccionamiento.

b) Cuando sin haberse operado la traslación de dominio en favor de los adquirentes, éstos posean, como dueños, sus fracciones en los términos del artículo -- 252, (Este artículo se refiere a los poseedores irregulares cuando expresa: " Quienes en nombre propio y a título de dominio prueben debidamente ser poseedores, de modo continuo, pacífico y público, de tierras y -- aguas en cantidad no mayor del límite fijado para la -- propiedad inafectable, y las tengan en explotación, -- tendrán los mismos derechos y obligaciones que los propietarios que acrediten su propiedad ... ").

Para confirmar aún más, la idea de la fracción en cita, me referiré a una ejecutoria que expresa lo siguiente:

" EJECUTORIA.- FRACCIONAMIENTO O DIVISIONES DE PRE

(3) Jurisprudencia: Apéndice 1975, 3 a. Parte, Segunda Sala, Tesis 41, pp. 85, v86 v87. (Ley Federal de la Reforma Agraria Reformada, Lic. José Carlos Guerra Aguilera, Pág. 229).

DIOS AFECTABLES. CASOS EN QUE PROCEDE. APLICACION DEL ARTICULO 64, FRACCION II DEL CODIGO AGRARIO Y SU CORRRELATIVO 210, FRACCION II DE LA LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA.- EL articulo 64, fracción II del Código Agrario (cuyo contenido corresponde al artículo 210, fracción II de la Ley Federal de Reforma Agraria), - establece que la división y el fraccionamiento de predios afectables, realizados con anterioridad a la fecha de publicación de la solicitud o del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio, se considerarán válidos A).- Cuando se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad la traslación de dominio en favor de los adquirentes, antes de la fecha indicada. - Si la traslación de dominio se inscribió sólo en favor de una parte de los adquirentes, será válido respecto de ellos y nulo con relación a los demás; y B). Cuando sin haberse operado la traslación de dominio - en favor de los adquirentes, ellos posean como dueños, sus fracciones en los términos del artículo 66. Ahora bien, cuando como en el caso está demostrado que - las quejosas cubrieron diversas cantidades, según recibos oficiales de pago expedidos por la Tesorería de la Federación, por predios que tuvieron el carácter - de nacionales, y que a la fecha no se les han otorgado los títulos acreditados de los actos jurídicos de compraventa celebrados, en cumplimiento de los artículos 14 y 75 de la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales

y Demasías de 30 de diciembre de 1950, publicada en -- el Diario Oficial de la Federación de 7 de febrero de 1951, aplicable al caso de conformidad con su artículo 2o. Transitorio, resulta que en el caso no es aplica-- ble el inciso A) de la fracción II, del artículo 64 -- del Código Agrario derogado o su correlativo artículo 210 de la Nueva Ley Federal de Reforma Agraria, sino -- que es aplicable el inciso B) de la propia fracción, -- ya que en el presente juicio las quejas demostraron estar poseyendo como dueñas en los términos del artícu-- lo 66 del Código Agrario (cuyo contenido substancial -- reproduce el artículo 252 de la Ley Federal de Reforma Agraria vigente).

Por último tenemos la fracción III, cuyo contenido es el siguiente:

III.- " Se presume que hay simulación y en conse-- cuencia el fraccionamiento no surtirá efectos en mate-- ria agraria, en los siguientes casos:

A) Cuando no haya deslinde o señalamiento efectivo sobre el terreno, o cuando las señales divisorias se -- hayan colocado después de la fecha de publicación de -- la solicitud de tierras;

B) Cuando haya una concentración del provecho o -- acumulación de beneficios provenientes de la explota-- ción de diversas fracciones, en favor de una sola per-- sona;

C) Cuando se realice el fraccionamiento de una propiedad afectable, sin la autorización correspondiente de la Secretaría de la Reforma Agraria; y

D) Cuando se fraccione una propiedad afectable, en ventas con reserva de dominio.

También se considerará simulado el fraccionamiento cuando el usufructo de dos o más fracciones se reserve para el primitivo propietario o para alguno de los adquirentes ". (4)

Cabe hacer mención de un párrafo Constitucional — que también nos da una guía para poder considerar o no un fraccionamiento; " Ningún fraccionamiento podrá — sancionarse sin que hayan quedado satisfechas las necesidades agrarias de los poblados inmediatos ... " (5)

Comentario.— Esta fracción, nos da las bases para poder determinar técnicamente, en que momento se da la figura jurídica de la simulación, ya que cualquier inciso que encuadre al fraccionamiento de que trata nuestro tema, lo hará considerarse simulado; por tal motivo las autoridades agrarias, deben tomar todas las precauciones necesarias en sus investigaciones técnicas, ya que los grandes propietarios, teniendo conocimiento de estas presunciones, tratan por todos los medios de evitarlas para poder conservar su riqueza; esto aunado con los compadrazgos (relaciones) entre autoridades —

(4) Artículo 210, Ley Federal de Reforma Agraria, Reformada, Lic. José Carlos Guerra Aguilera.

(5) Artículo 27 Constitucional, Fracción XVII, inciso f.

gubernamentales y los grandes propietarios, hace en —
ocasiones casi imposible probar alguna de estas situa—
ciones contempladas en dicha fracción. Por lo ante—
rior, considero, es responsabilidad de las Autoridades
Agrarias, en no permitir los abusos que con frecuencia
lo hacen en contra de dichas disposiciones, ya que de
lo contrario se verían involucrados en algún delito o
falta en materia agraria, como lo dispone el artículo
458, de la Ley en cita, que expresa: " Las autorida—
des agrarias, y los empleados que intervengan en la —
aplicación de esta ley, serán responsables por las vio—
laciones que cometan a los preceptos de la misma. Quie—
nes incurran en responsabilidad serán consignados a —
las autoridades competentes y se les aplicarán las san—
ciones administrativas que correspondan, sin perjuicio
de que sean sancionados conforme a la Ley de Responsa—
bilidades de Funcionarios y Empleados de la Federación
del Distrito Federal y de los Altos Funcionarios de —
los Estados y, en su caso, a las leyes de responsabili—
dad de los Estados ". Este artículo obliga en parte a
los Funcionarios y Empleados, en no caer en alguno de
los delitos o faltas en materia agraria; sin embargo —
se han dado casos en que los cometen, sin que se les —
aplique alguna sanción, ya que en ocasiones, lo único
que se les llega a obligar, es cambiarlos en forma in—
mediata del puesto que ocupan, para cubrir otro en un
lugar diferente y con esto permitir, que se viole al—

guno de los artículos de la Ley Federal de Reforma — Agraria, que contempla el capítulo único del artículo 458 al 475.

Por otro lado, es también de suma importancia hacer mención, respecto de los bienes hereditarios, en los que existe una situación especial sobre los fraccionamientos de propiedades particulares, que rebasen los límites legales. En consecuencia el artículo 211, ordena: " Surtirá efectos en materia agraria la división de una finca, como consecuencia de la aplicación de los bienes de una sucesión a los herederos, si la muerte del autor de la herencia es anterior a la publicación de la solicitud agraria, o a la del acuerdo que inicie de oficio un expediente, y la inscripción de los títulos relativos en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro Agrario Nacional se efectúa antes de la fecha de la resolución presidencial, excepto en el caso que se prevé en el artículo 252."

Después de haber concluido con el punto anterior pasaremos a comentar que autoridades son competentes para tramitar y resolver el procedimiento de nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables.

2.- AUTORIDADES COMPETENTES PARA TRAMITAR Y RESOLVER LA NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS.

La iniciación del procedimiento para declarar la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables, se dá en el momento en que los campesinos carentes de tierras, presentan la solicitud, ante la Comisión Agraria de cada Estado o del Distrito Federal, (como lo indica el artículo 399 de la Ley Federal de Reforma Agraria) quién después de investigaciones técnicas, se podrán encontrar con alguna de las situaciones previstas en el artículo 210, fracción III, de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Antes de emitir su fallo, las autoridades anteriormente mencionadas, deberán informar al C. Secretario de la Reforma Agraria, tal anomalía; en la inteligencia de no dejar indefensa a una de las partes; anexando al respecto todos los datos necesarios para en un momento dado determinar la legalidad o ilegalidad del fraccionamiento o división.

Posteriormente la Secretaría de la Reforma Agraria, procederá a la realización de las investigaciones y di

ligencias que para este caso sean necesarias, con el propósito de poder comprobar los hechos en que los campesinos interesados funden la nulidad de fraccionamientos o divisiones, auxiliándose para ello, de todas las autoridades administrativas existentes, que puedan proporcionar datos para el esclarecimiento de dichas irregularidades; asimismo, el artículo 402 de la ley en cita ordena: " La Secretaría de la Reforma Agraria practicará las investigaciones y diligencias necesarias para comprobar los hechos en que se funda la pretensión de nulidad de los fraccionamientos ".

Inmediatamente el empleado o comisionado, deberá efectuar todos los trabajos de investigación en el menor tiempo posible, con el propósito de que los interesados en la afectación de una propiedad o predio, para fines agrarios, se les proporcione una inmediata resolución, salvo que la Secretaría de la Reforma Agraria disponga de las tierras necesarias para destinarlas a tal fin.

Para tener una mejor idea del procedimiento, haré mención de los trabajos técnicos e informativos que -- deberá hacer el comisionado:

1.- Notificar a los propietarios de los predios o predios sujetos a investigación, señalados por los campesinos en su solicitud de tierras, de la cual ya se mencionó anteriormente.

2.- La notificación deberá ser publicada en el periódico oficial de la entidad Federativa, en donde se encuentren los inmuebles sujetos a proceso de nulidad; además mediante oficio se les comunicará a los propietarios la iniciación del procedimiento, dándoles un --plazo de 30 días que empezarán a contar al día siguiente de la publicación, para la recepción y desahogo de pruebas, como lo menciona el artículo 403 de la ley en cita que ordena: " Los propietarios y demás afectados podrán ocurrir por escrito ante la Secretaría dentro -- de los treinta días siguientes a la publicación de la solicitud, exponiendo lo que a su derecho convenga y rindiendo las pruebas y alegatos pertinentes ".

3.- En el lapso de los 30 días concedidos a los -- propietarios del predio o predios, se recabará la in--formación, tanto del núcleo de población solicitante, como de dichos predios sujetos a investigación, así como los planos de localización, nombre de los propietarios, número y fecha de la expedición del certificado de inafectabilidad, en su caso, superficie que ampara, calidad de las tierras y las escrituras públicas co---rrespondientes.

4.- Una vez que el comisionado se ha documentado, satisfactoriamente, se trasladará a la Delegación Agraria respectiva, con el objeto de verificar que efectivamente se público en el periódico oficial del Estado,

la solicitud o inicio del procedimiento para declarar la nulidad correspondiente.

5.- Posteriormente concluidos los trabajos antes mencionados, previa cita con los propietarios, se trasladará al lugar de ubicación de los predios señalados, como presuntos afectables, para efectuar una inspección ocular de las tierras, con el propósito que ante la autoridad competente del lugar, se proceda a su clasificación, nivel del terreno, precipitación pluvial de la región, etc., si el predio está en explotación, se indicará con precisión los fines a que se dedica, así como los diversos cultivos y su volumen productivo; por otro lado si se dedica a la ganadería se deberá mencionar el número de cabezas de ganado mayor o menor, que exista en el momento de la investigación.

6.- Por otro lado, en el caso de que los predios se encuentren formando unidad topográfica se verificará el deslinde respectivo, así como las señales límites y su colocación, con el fin de poder determinar si fueron puestas antes o después de la publicación de la solicitud correspondiente.

7.- Con el objeto de obtener la información antes mencionada, se celebran con los propietarios en presencia de los representantes del poblado interesado, pláticas que hagan presumir el fraccionamiento principalmente los relacionados al dueño real de la maquinaria

que se utilice, para las labores agrícolas, origen - de las semillas, fertilizantes, etc., casa comercial - que los provee, con el propósito de esclarecer si coinciden los nombres del consumidor de estos productos, - como el del predio o predios. Cabe hacer mención que a las casas comerciales que comprenden los productos agrícolas, se les solicitará información, para poder determinar si existe o no concentración del provecho o acumulación de beneficios, en favor de una sola persona, provenientes de la explotación de diversos fracciones.

8-Después de haber celebrado las pláticas a que hace mención el párrafo anterior, se solicitará a las oficinas, del Registro Público de la Propiedad como de la oficina del Catastro, las constancias debidamente certificadas de las inscripciones de los predios rústicos motivo de la investigación, tomando en consideración - que se hayan registrado a nombre de Sociedades, recabar el acta constitutiva, en relación a las oficinas recaudadoras de rentas y federales de Hacienda se les solicitará expidan constancias de pago del impuesto predial correspondiente debidamente certificados.

9-Por último una vez integrada la documentación mencionada el Comisariado rendirá su informe por escrito al C. Delegado Agrario, mismo que contendrá:

* Los antecedentes así como su actuación. es decir - anotará todos los datos y el resultado de las plati---

cas efectuadas con los interesados de ambas partes.

En relación a la actuación oficiosa de la Secretaría de la Reforma Agraria, tendrá lugar cuando del resultado de los trabajos relativos a censos y planificación ejidal de determinada región, se encuentran poblados que han solicitado tierras y aquellos que existiendo dentro de ella no hayan solicitado, se dictará el acuerdo que inicie el procedimiento correspondiente, - para satisfacer sus necesidades agrarias.

3.- EFECTOS JURIDICOS DE LAS RESOLUCIONES DE NULIDAD DE FRACCIONAMIENTOS.

En relación a los efectos jurídicos, podemos concretar anotando el contenido del artículo 405, que ordena: " Si se declara la nulidad de un fraccionamiento, la resolución presidencial traerá como consecuencia la nulidad de todos los actos derivados del mismo. En cumplimiento de la resolución decretada se procederá a cancelar las inscripciones de los actos jurídicos declarados nulos, tanto en el Registro Público de la propiedad, como en el Registro Agrario Nacional.

Los predios de que se ocupa la resolución serán - afectables para satisfacer las necesidades de núcleos agrarios ". (6)

Cabe hacer mención que las tierras que queden a -- disposición de las autoridades agrarias, deberán ser -

(6) Artículo 405, Ley Federal de Reforma Agraria, Reformada, Lic: José Carlos Guerra Aguilera.

repartidas principalmente de los solicitantes que señalan a dichos predios en su solicitud original.

Por otro lado cabe hacer mención, que las consecuencias o efectos jurídicos del procedimiento, traen como finalidad, principalmente, poner en movimiento la Administración de la justicia para resolver una controversia; en este caso sería allegarse la Secretaría de la Reforma Agraria, de las pruebas necesarias para declarar la nulidad del fraccionamiento o desvirtuar las causales que lo motivaron, de los predios motivo de la iniciación del procedimiento, y todos los actos que de él deriven.

Lo anterior, es lo que podemos decir como efectos jurídicos del procedimiento de nulidad de fraccionamientos, ya que en nuestro País, no existen tribunales para conocer de los problemas en materia agraria, por lo tanto no es posible fijar específicamente la competencia y jurisdicción para el caso; por lo que de manera muy somera hemos señalado lo que considero como efectos jurídicos del procedimiento para declarar la nulidad de un fraccionamiento hecho ilegalmente.

Para concluir nuestro tema, es importante, contestar una pregunta ¿ La nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables opera Ipso-Iure o Judicialmente ?

Tomando en cuenta el desarrollo de nuestro tema, pudimos constatar sin lugar a duda, en que la nulidad

de dichos fraccionamientos opera Ipsa-Iure o sea de -- pleno derecho, ya que en esta materia no hay tribuna-- les, como sería en los casos civiles o penales, en que para que se lleve a cabo el esclarecimiento de cual--- quier violación a la ley, se tiene que presentar la demanda ante un juzgado, en donde el Juez, es ajeno a -- los intereses de las partes en controversia y concluye dictando una resolución definitiva para dar fin al litigio. Por otro lado, entratándose de la materia agraria, podemos decir, que las resoluciones sobre la nulidad de fraccionamientos de propiedades afectables, se tramitan ante la Secretaría de la Reforma Agraria, en forma administrativa y en donde el Sr. Presidente de -- la República, es quien resuelve en forma definitiva el procedimiento.

Ahora bien para tener una mejor idea de esta situación, citaremos una diferencia entre las funciones jurisdiccional y administrativa, la cual consiste " en que, al realizar la primera, procede el Estado por --- cuenta ajena, en tanto que, al ejercitar la segunda, - lo hace por cuenta propia. Ahora bien la actividad administrativa tiene como fin la satisfacción directa de los intereses públicos garantizados por el derecho objetivo, mientras que la de los órganos jurisdicciona-- les tiende a suprimir los obstáculos que se oponen al cumplimiento de las normas jurídicas, y garantiza en - forma indirecta los intereses privados ". (7)

(7) Eduardo García Máynez, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S.A., México, 1977, Pág. 229.

Lo anterior, nos confirma aún más la idea de que - la nulidad de fraccionamientos de propiedades afecta-- bles, sin lugar a duda opera Ipso-Iure o sea de pleno derecho, y no judicialmente, ya que en términos genera les, no hay bases legales para suponer el segundo concepto (judicial).

Visto lo anterior pasaremos a dar algunas conclu-- siones de nuestro tema que nos permitirán confirmar al gunas ideas.

. C O N C L U S I O N E S .

1.- A pesar de que los Campesinos, tienen a su alcance los mecanismos legales para obtener tierras en las cantidades fijadas para la pequeña propiedad y el ejido, el Gobierno en muchos de los casos, carece de voluntad y de medios, por impedimentos políticos, burocráticos y desconocimiento de la ley, en otorgarlas.

2.- En relación a los excedentes de tierras que tienen los Terratenientes, las Autoridades agrarias, deben proteger y encausar las solicitudes de los Campesinos - adecuadamente. Esto impedirá en gran parte la violencia entre solicitantes, verdaderos trabajadores del campo y acaparadores.

3.- Curiosamente gran parte de los integrantes del Gobierno, han tenido extensiones de tierra que sobrepasan el límite fijado en la Constitución y en la Ley Federal de Reforma Agraria, para la pequeña propiedad. Por ello someto a la consideración de las Autoridades -

agrarias y de los estudiosos de derecho, que en el futuro sea requisito "efectivo de fondo" para ser Gobernante, no tener en propiedad más de la cantidad de tierra fijada en la legislación agraria vigente.

4.- Las cantidades aplicables a la pequeña propiedad inafectable, en su tiempo fueron adecuadas; sin embargo, por el crecimiento de la población y el adelanto técnico, someto a consideración del Gobierno, realizar estudios, para determinar una cantidad suficiente para que con la explotación de la tierra, el Campesino con su familia cubra sus necesidades prioritarias como son: alimentación, vivienda, educación, distracciones, etc. .

5.- De los artículos que se analizaron en esta obra, considero importante que las Autoridades agrarias, deben aplicar con formalidad el contenido del artículo 251, - ya que desafortunadamente, gran parte del Territorio nacional en condiciones aprovechables se encuentra en situación ociosa.

6.- Se ha visto, que en el procedimiento de Nulidad de Fraccionamientos de Propiedades Afectables, hay un retraso considerable para llegar a la resolución presidencial definitiva en beneficio de los Campesinos, principalmente de las tierras de mejor calidad y ubicación.

B I B L I O G R A F I A .

- 1.- Ley Federal de Reforma Agraria, comentada, Raúl Lemus García.
- 2.- Ley Federal de la Reforma Agraria, reformada, - Lic. José Carlos Guerra Aguilera.
- 3.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 4.- Jurisprudencia y Tesis sobresalientes 1966-1970, sustentadas por la 2a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- 5.- Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México, 1975.
- 6.- Código Civil, vigente para el Distrito Federal.
- 7.- Rafael de Pina, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.
- 8.- Raúl Ortiz Urquidi, Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A. México, 1977.
- 9.- Miguel Acosta Romero, Teoría General del Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
- 10.- Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
- 11.- Ignacio Galindo Garfias, Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.

- 12.- Raúl Lemus García, Derecho Agrario Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
- 13.- Lucio Mendieta y Nuñez, El Problema Agrario de México, Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.
- 14.- Ley del 6 de Enero de 1915.
- 15.- Manuel Fávila, Cinco siglos de legislación agraria (1493-1940) SRA-CEHAM, México, 1981.
- 16.- Rances, Diccionario ilustrado de la Lengua Española, Editorial Ramón Sopena, S.A.
- 17.- Eduardo García Máynez, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S.A. México, 1977.