

SS
Zej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

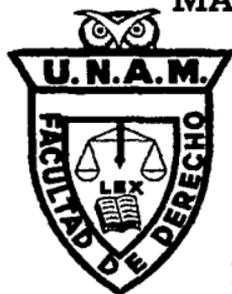
FACULTAD DE DERECHO

LA ADQUISICION DE LA PROPIEDAD
AGRARIA POR LOS EXTRANJEROS
EN MEXICO.

T E S I S

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO
p r e s e n t a

MA. GUADALUPE ARIAS RUEDA



México, D. F.

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

I N D I C E

INTRODUCCION.....	IX
CAPITULO I PROPIEDAD AGRARIA.....	1
1.1. Propiedad Ejidal.....	5
1.1.a. Naturaleza.....	
1.1.b. Concepto.....	
1.1.c. Clases de Ejido.....	9
a). Parcelado.....	
b). Colectivo.....	
c). Mixto.....	
1.2. Bienes del Ejido.....	10
1.2.a. Unidades Individuales.....	
1.2.b. Zona Urbana.....	
1.2.c. Parcela Escolar.....	
1.2.d. Unidad Agrícola.....	
1.2.e. Tierras de Agostadero para uso común...	
1.3. Propiedad Comunal.....	16
1.4. Pequeña Propiedad.....	20
1.4.a. Derechos.....	
1.4.b. Obligaciones.....	

CAPITULO II LA CONSTITUCION.....	27
2.1. Proyecto de Carranza.....	28
2.2. Artículo 27 Constitucional.....	33
2.2.a. Texto Anterior.....	
2.2.b. Texto vigente.....	
2.3. Sociedades Civiles o Mercantiles.....	48
2.4. Otras Clases de Sociedades.....	54
CAPITULO III LA ADQUISICION DE LA PROPIEDAD AGRARIA POR LOS EXTRANJEROS EN MEXICO.....	65
3.1. Formas de Adquisición de la Propiedad por los extranjeros.....	68
3.2. El Régimen de la Propiedad Agraria de los Extranjeros.....	78
CONCLUSIONES.....	91
BIBLIOGRAFIA.....	95

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

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

Las reformas al artículo 27 Constitucional, han despertado gran interés en la suscrita, en vista de ser un tema de actualidad, apegado a la realidad social que vive el campo mexicano, además de constituir la presente tesis un requisito para obtener la licenciatura en derecho, este trabajo es una forma de aportar elementos para la transformación del medio rural y urbano, al contexto social que vive el agro mexicano.

Con la Capitalización del Campo, se pretende elevar el nivel de vida de los campesinos, que por décadas han permanecido al margen de promesas que jamás se cumplen, pero que con estas reformas, al entregar en forma verdadera y real la tierra a sus legítimos poseedores, éstos tendrán la posibilidad de realizar lo que más les convenga de acuerdo a sus necesidades, lo que quieran hacer con sus tierras y aguas, en beneficio no sólo de ellos sino de sus familias, de todos los ejidatarios y en general del pueblo mexicano.

Por otra parte y toda vez que las reformas constitucionales, dan opción a que los campesinos se

constituyan en sociedades por acciones, esto les permitirá unificarse entre ellos mismos, con terceros, etc., para buscar la mejor forma de trabajar la tierra, de aportar capital para producir mejores bienes y servicios, utilizando tecnología moderna, que permita el mejor aprovechamiento del campo mexicano.

El tema central u objetivo principal del presente trabajo, es si los EXTRANJEROS, pueden adquirir el dominio directo de la propiedad agraria, por lo que a lo largo de la presente tesis, éste estará siempre presente, y ya que las reformas no señalan de manera específica esta situación presentaré opiniones muy personales al respecto, en la inteligencia de que por ser un tema "nuevo" no hay textos que hablen al respecto, por lo que únicamente trataré de dar una panorámica del tema, con la firme idea de continuar perfeccionándolo, en el desarrollo profesional de mi vida, y en favor de la clase campesina, que es la base de nuestra nación, así como aporté a la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de México.

C A P I T U L O I
P R O P I E D A D A G R A R I A

C A P I T U L O I

PROPIEDAD AGRARIA

"Propiedad. Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de tercero. De acuerdo con el artículo 27 Constitucional: La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio Nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Por lo que hace a las características de la propiedad de los bienes ejidales que se conceden a los núcleos de población por resoluciones del encargado del poder ejecutivo federal, debe estarse a lo señalado por el párrafo tercero, que alude a que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los recursos naturales susceptibles de apropiación con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones

de vida de la población rural, en tal virtud se dictarán las medidas... para el fraccionamiento de los latifundios, etc.,etc."¹

De lo anterior, se deduce que através del tiempo el ejecutivo federal ha pretendido hacer una distribución equitativa tanto de las tierras, como de la riqueza pública, en virtud de que han mejorado las condiciones de vida en el campo, ya que ha tomado las medidas necesarias para imponer las modalidades a la propiedad de las tierras y aguas dentro de la República Mexicana. En este sentido, se entiende como propiedad agraria, la forma en que la población rural podrá disponer del ejercicio, disfrute y goce de las tierras que le son otorgadas por la Nación.

Dentro de la propiedad agraria encontramos dos clases de propiedades con relación a la tierra; propiedad urbana, la cual se refiere a los terrenos, solares o lotes para la construcción de casa-habitación y, propiedad rural la cual se refiere a la propiedad del campo, es decir, son las tierras que se encuentran en el campo o en el agro, ya que "agrario" significa tierra del

1. Luna Arroyo, Antonio y Luis G. Alcerreca. Diccionario de Derecho Agrario Mexicano. Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición, México, 1982. Pág. 697.

campo por lo que viene del vocablo "ager" que significa campo o tierra y todas las propiedades agrarias son propiedades de tierras del campo.

De acuerdo con el artículo 27 Constitucional, encontramos tres formas de tenencia o propiedad de la tierra rural que son: la propiedad ejidal, propiedad comunal y pequeña propiedad. La actual Legislación Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, contempla tres formas de tenencia o propiedad de la tierra rural, en vista de ser ésta reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia agraria, ya que está dirigida al aprovechamiento de las tierras en beneficio de los pobladores y trabajadores del campo.

1.1. PROPIEDAD EJIDAL

"Esta expresión es susceptible de varias acepciones, según los diferentes significados que recibe el vocablo ejido. Por el momento solo hablaremos de dos nociones fundamentales del ejido, las cuales nos servirán para precisar mejor la idea de la propiedad ejidal que en ella se implica.

Al ejido se le puede contemplar como una persona moral, como una gran unidad que se refiere tanto al núcleo de población, o al elemento humano de que consta; también se refiere al conjunto de tierras, aguas y bosques que constituyen el objeto principal de la dotación respectiva, así como a los demás bienes, muebles e inmuebles que sean susceptibles de ser adquiridos por el ejido como consecuencia del giro de sus actividades agro-industriales.

Propiedad ejidal en sentido estricto solo será la masa de bienes constituidos por las tierras, aguas y bosques que hayan sido objeto de la dotación en cuestión. Dicha propiedad, en este caso, queda sujeto a un régimen muy especial, que posee un sentido profundo de bienestar social, ya que la propia Constitución la caracteriza

precisamente de social, además de imprescriptible, inalienable, intransferible e inembargable frente a los regímenes de propiedad pública y de propiedad privada, de los que también se ocupa el artículo 27 Constitucional."2

En relación a lo anterior, se establece que la propiedad ejidal, es el conjunto de bienes muebles e inmuebles de carácter social o privado que pertenecen al ejido, en cuanto a conjunto de elementos humanos y materiales que lo forman, sobresaliendo principalmente la capacidad de obrar. Con las recientes reformas, ha dejado de emplearse el concepto de explotación, por el de propiedad rural, es decir, que se pretende unificar la propiedad ejidal, junto con los pobladores y quienes trabajan la tierra con un carácter eminentemente social. Asimismo, ya no resulta aplicable las modalidades de imprescriptible, inalienable, intransferible e inembargable. en vista de que debido a las actuales reformas Constitucionales, dichas modalidades ya no son la característica de la propiedad agraria, en razón de que actualmente el campesinado tiene el derecho de hacer lo que más le convenga con su propiedad agraria.

2. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo IV. Segunda Edición. UNAM. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988. Pág. 2606.

1.1.a. "Naturaleza. El ejido contemporáneo deviene como institución jurídica, en los planes y programas de la Revolución Mexicana, que culminan en la ley de 6 de enero de 1915; por la que declaran nulos los actos y hechos jurídicos, que formalmente sirvieron para legalizar la conculcación de las tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de repartimiento o de cualquier otra clase perteneciente a los núcleos de población, pueblos, rancherías, congregaciones ó comunidades." ³ Esto quiere decir, que la naturaleza jurídica del ejido encuentra su fundamento en la Ley de 6 de enero de 1915, por la que se declaran nulos todos aquellos actos ó hechos jurídicos por medio de los cuales habían adquirido las tierras, aguas y montes, originándose con ello un concepto de propiedad social, en favor del campesinado, reglamentándose en la Ley de Reforma Agraria hoy Legislación Agraria.

1.1.b. "Concepto. Según Romeo Rincón en su obra "El Ejido Mexicano", lo define de la siguiente forma: "El ejido es una sociedad mexicana de interés social,

3. Medina Cervantes José Ramón. Derecho Agrario. Editorial Harla, S.A. de C.V., México, 1987. Pág.326.

integrada por campesinos mexicanos por nacimiento, con un patrimonio social inicial constituido por las tierras, bosques y aguas que el estado le entrega gratuitamente en propiedad inajenable, intransmisible, inembargable e imprescriptible; sujeto a su aprovechamiento y explotación a las modalidades establecidas en la ley, bajo la dirección del estado en cuanto a la organización de su administración interna basada en la cooperación y la democracia económica, y que tiene por objeto la explotación y el aprovechamiento integral de sus recursos naturales y humanos, mediante el trabajo personal de sus socios en su propio beneficio, la libración de la explotación en beneficio de terceros de su fuerza de trabajo y del producto de la misma, y la elevación de su nivel de vida social, cultural y económica."⁴ Es decir, que los bienes ejidales y los correspondientes derechos agrarios que adquieran los núcleos de población ejidal, ya no quedan sujetos a las modalidades anteriores a las actuales reformas, esto es que ya no son inalienables, imprescriptibles, inalienables e intransmisibles. toda vez que hoy se pueden enajenar, cederse, transmitirse, arrendarse o gravarse en forma parcial o total, siguiendo los procedimientos que señala la Ley Agraria vigente y

4. Rincón Serrano, Romeo. El Ejido Mexicano. Primera Edición. Centro Nacional de Investigaciones Agrarias, México, 1987. Pág.154

desde luego en beneficio del campesino, sus familiares y en general de los núcleos de población agrarios.

1.1.c. Clases de Ejido. De acuerdo con el anterior concepto y en base a la concepción original, constitucional y regulatoria del ejido, el mismo puede ser de tres clases:

- a). Parcelado
- b). Colectivo
- c). Mixto

"a). Parcelado, con el mandamiento o en la resolución presidencial, la Asamblea General de Ejidatarios define el régimen parcelario de explotación individual a favor de los ejidatarios.

b). Colectivo, se fundamenta en el mandamiento, la resolución presidencial o en las condiciones tecno-económicas, para que el Presidente de la República determine el régimen de explotación colectiva o por la decisión de los ejidatarios integrantes del núcleo de población.

c). Mixto. Se apoya en la decisión de la Asamblea General de Ejidatarios, de explotar en forma colectiva una parte de sus recursos, creando para ello secciones especializadas."⁵

5. José Ramón Medina Cervantes, *Op, cit.*, 328.

Por lo que hace a la clase de ejido parcelado, es aquél en el que al ejidatario se le asigna determinada parcela para su aprovechamiento y explotación, quedando algunos bienes del ejido (pastos, montes, bosques y aguas), sujetos al régimen de explotación por parte de los ejidatarios; en cuanto al ejido colectivo, éste se refiere a que corresponde al Presidente de la República definir al ejido como tal de acuerdo a la situación geográfica y a las circunstancias tecno-económicas de los campesinos; por último, el mixto se entiende como aquel en el que la Asamblea General de Ejidatarios decide individualizar el aprovechamiento de sus recursos (agricultura, ganadería, pesca, etc.), en tanto que otra fracción del patrimonio ejidal se explota en forma individual por los miembros del ejido como son; pastos, bosques y aguas son para el uso o aprovechamiento en forma comunal o colectiva.

1.2. Bienes del Ejido; es pertinente hacer mención sobre los mismos, como lo establece Martha Chávez Padrón en su obra "El Derecho Agrario en México", que son:

- 1.2.a. Unidades Individuales de Dotación o Parcelas;
- 1.2.b. Zona Urbana Ejidal;
- 1.2.c. Parcela Escolar;
- 1.2.d. Unidad Agrícola para la Mujer y,
- 1.2.e. Tierras de Agostadero para Uso Común

1.2.a. "Unidades individuales de dotación o parcelas; su superficie mínima será de diez hectáreas y su explotación podrá ser agrícola, ganadera o forestal. Se forman unidades de dotación o parcelas cuando con las tierras dotadas, por su calidad, pueden constituirse unidades de explotación que garanticen económicamente la subsistencia de los ejidatarios, pues de lo contrario las tierras se adscriben al uso colectivo bien sea en aprovechamientos forestales o de otro tipo"⁶

Estas parcelas o unidades individuales de dotación son las tierras destinadas en forma individual, constituyen el bien principal del ejido y la base económica del mismo, con las reformas constitucionales lo que se pretende no es la repartición de tierras, sino la capitalización del campo, es decir, que la realidad con respecto al campo, es en el sentido de que ya no existen tierras para dotar y crear nuevos centros de población, sino lo que se pretende es que las tierras que hasta antes de las reformas fueron dotadas, ahora sean productivas o capitalizables, en beneficio de los ejidatarios.

6. Chávez Padrón Martha. *El Derecho Agrario en México*. Editorial Porrúa, S.A., Décima Edición, México, 1991, pág. 424

1.2.b. "Zona Urbana Ejidal; una porción de tierra que no sirve para labor, se destinará por la propia resolución presidencial dotatoria, para constituir la zona urbana del poblado, o se regularizará como tal los terrenos ocupados por el caserío. Si la resolución presidencial no constituyó la zona urbana, ésta se determinará posteriormente, mediante otra resolución presidencial que segregue terrenos del ejido adscritos a otra finalidad."⁷

La zona urbana ejidal, forma parte del ejido y no puede ser cultivada o destinada a otros fines propios del mismo ejido, por lo tanto, será indispensable en todo caso justificar la necesidad efectiva de constituir o ampliar la zona de urbanización, para satisfacer preferentemente las necesidades propias de los ejidatarios y no la de los poblados o ciudades próximas; de tal manera que el régimen jurídico de la zona urbana, es diferente del de la unidad de dotación o parcelas, en tal sentido, la zona urbana puede incluso perderse, pero sin perderse los derechos del ejido, ya que los campesinos podrán disponer del solar urbano que les fue concedido por la misma constitución del ejido, en otras palabras el ejidatario al dotarse de un solar urbano, puede disponer de éste como mejor le convenga.

7. *Ibid.*, Pág. 425

1.2.c. "Parcela Escolar; el 10. de septiembre de 1921 surgió legalmente la figura de la parcela escolar, como bien que debe tener todo ejido; de tal manera que desde entonces, de las tierras dotadas la resolución presidencial asigna el equivalente de una o más unidades de dotación a finalidades escolares, denominándose dicho bien parcela escolar"⁸

Al igual que la anterior es asignada en la resolución presidencial con la finalidad de crear una zona escolar, por lo tanto la naturaleza jurídica de este bien es igual o similar a la del ejido, ya que la propiedad pertenece a todo el núcleo de población ejidal y su disfrute es comunal, pues todos los miembros del ejido se ven beneficiados con los servicios escolares, deportivos y sociales que se pueden llegar a instalar sobre esta unidad; asimismo la parcela escolar deberá destinarse a la investigación, enseñanza y prácticas agrícolas de la escuela rural a que pertenezcan, de tal manera, que si las escuelas rurales no disponen de parcela escolar, tendrán preferencia absoluta para que les adjudiquen las unidades de dotación necesarias a esta finalidad.

8. Ibid. Pág.426

1.2.d. "Unidad agrícola para la mujer; de la superficie dotada, la resolución presidencial deberá adscribir una unidad de dotación de las mejores tierras colindantes a la zona urbana, para unidad agrícola industrial para las mujeres, mayores de 16 años, que no sean ejidatarias, a efecto que sobre la misma se establezcan granjas agropecuarias e industriales rurales."⁹

Esta unidad de tierra dentro de cada uno de los ejidos, es la que al constituirse como tal, se destina una superficie igual a la unidad de dotación, localizada en las mejores tierras colindantes con la zona urbana, en razón de que dicha dotación de superficies laborables será la necesaria para el establecimiento de la unidad agrícola industrial para la mujer con la finalidad de que las mujeres, sin descuidar el núcleo familiar, también desempeñen actividades relativas al campo, conservando la integridad familiar.

1.2.e. "Tierras de agostadero para uso común. Habiéndose satisfecho las necesidades del núcleo de población dotado de una unidad de dotación o parcela a cada uno de sus integrantes, de la zona urbana, la

9. *Ibid.* Pág. 427

parcela escolar y la unidad agrícola industrial para la mujer, y resultando que todavía hay tierras disponibles, se dotará al ejido con tierras de agostadero para uso común."¹⁰

De acuerdo a lo anterior, el excedente de tierra será destinado para el uso común de los habitantes; o cuando las tierras afectables y dotadas no pueden parcelarse o señalarse unidad de dotación, por que resultarían menores de diez hectáreas mínimas señaladas por la Constitución y la ley reglamentaria, en relación, o bien al número total de solicitantes o al número de veinte unidades indispensables para constituir un ejido, entonces la poca superficie dotada se destinará para usos comunes dada su naturaleza jurídica, asimismo todo los ejidatarios podrán participar en su aprovechamiento, obligándose los mismos a aportar su trabajo personal, para mantener en buen estado y conservación dichas tierras.

10. *Ibid.* Pág. 429

1.3. PROPIEDAD COMUNAL

"La propiedad comunal es una modalidad de la propiedad en México, reconocida por la Constitución. En sentido estricto es aquella propiedad, atribuidas, con limitaciones constitucionales, a rancherías, condueñazgos, pueblos, tribus, congregaciones y demás comunidades precisamente para ser explotadas en común. Es la propiedad de las llamadas comunidades indígenas, antes de ser explotadas bajo un régimen individualizado en todo o en parte que es otra de las posibilidades previstas en la Legislación Agraria.

En un sentido más amplio, podremos descubrir propiedad comunal tanto en aquellos ejidos, en los que alguna parte de sus tierras, bosques o aguas, sea explotada en común, al mismo tiempo que la parte restante es explotada bajo el régimen del reparto individualizado; igualmente constituirán propiedad comunal, aquellas tierras, bosques y aguas de una comunidad agraria, que habiendo resuelto transformarse en ejido, o cambiar su régimen de comunal al de explotación individual, deja alguna porción (como eras, pastos, etc.), para ser aprovechada en común.

La Constitución de 1917, como parte de la reforma agraria dispuso, primero que se reconocieran como propiedad comunal todas las tierras, bosques y aguas de los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones,

tribus y demás comunidades que tuvieran o que les hubieran pertenecido en el pasado, dejando nulas las enajenaciones efectuadas por las leyes desamortizadoras, con el derecho para que se les restituyesen, o en su caso para que recibieran nuevas dotaciones o ampliaciones de manera que pudieran ser bastantes para cubrir sus necesidades presentes y futuras. En segundo lugar, estableció dicha Constitución la posibilidad para que esta propiedad comunal pudiera ser aprovechada bajo el régimen individualizado o bajo un régimen mixto, según mas conviniera en cada caso, pudiéndose o no transformar dichas comunidades en ejidos."¹¹

En relación a lo anterior, debemos analizar en cada supuesto, cual es el estado en que se encuentra el núcleo de población a cuyo favor se reconoció el derecho de la propiedad comunal y comprobar si éste permanece o no bajo dicho régimen, toda vez que la Ley Agraria prevé la posibilidad y aún la necesidad de que estas comunidades se transformen en ejidos o adopten formas de explotación individual, cuando sea la manera más adecuada para el mejor aprovechamiento de tales bienes, es decir, que cuando la comunidad se transforma en ejido, entonces se le aplica el régimen legal correspondiente a dicho ejido, si goza de personalidad jurídica y de la

11. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo IV. Segunda Edición. UNAM. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, Pág. 2603 y 2604

capacidad de obrar; sin embargo, cuando la comunidad permanece como tal, no goza de personalidad jurídica propia, pero si de una amplia capacidad de obrar y de todos los beneficios reconocidos para el ejido. Por lo tanto, las comunidades que han obtenido el reconocimiento de sus derechos de propiedad sobre tierras, bosques o aguas y, se acojan al régimen ejidal, sus bienes serán determinados, o bien, si los comuneros lo solicitan se crearán y asignarán unidades individuales de dotación.

En términos generales, la Legislación Agraria no tiene un encuadramiento específico para la propiedad comunal no obstante su mismo desarrollo, inciden vínculos familiares, religiosos, de idioma, costumbres y tradiciones; se manifiestan en tierras, aguas y montes, propiedad del núcleo de población comunera; que por el mismo origen, la posesión y el usufructo de los bienes debía ser en mancomún por los comuneros.

Por otra parte, los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común de las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que se les hayan restituido, por lo tanto, solo los miembros de la comunidad tendrán derecho a las tierras de repartimiento que les correspondan y a disfrutar de los bienes de uso

común; esto es, para efectos del uso y aprovechamiento de las aguas, los núcleos de población que guarden el estado comunal tendrán al igual que los ejidos, las mismas preferencias.

1.4. PEQUEÑA PROPIEDAD

"La pequeña propiedad rural es la atribución a una persona privada de una determinada extensión de tierra, calificada como rural, que no deberá ser superior a cien hectáreas de riego o sus equivalentes en tierras de otras clases, como se dispuso desde el Código Agrario de 1942, de donde pasó a la Constitución. Mendieta y Núñez piensa que el criterio que se tuvo en cuenta para fijar la extensión máxima de la pequeña propiedad rural, fue la de que dicha extensión bastaría para satisfacer las necesidades de una familia de clase media.

La pequeña propiedad rural es la frontera de la Reforma Agraria, bandera de la Revolución de 1910 y consigna política de la Constitución de 1917. Esto se explica si pensamos que para esas fechas, la posesión de grandes extensiones de tierras constituían la más evidente manifestación de riqueza, por lo cual ésta debía ser afectada para poder hacer frente al problema social del campesinado, así como para poder garantizar a las poblaciones, congregaciones y rancherías suficientes reservas de tierra para su desarrollo y progreso. De ahí el sentido del mandato que se estableció en el referido artículo 27 Constitucional sobre la necesidad de devolver y restituir tierras a dichos poblados, en los supuestos de que ya las hubieran poseído anteriormente, de dotarlos de nuevas adjudicaciones, en todo caso; y el mandato para

afectar y expropiar, por los mismos motivos del reparto agrario, aquellas propiedades que excedieran del límite constitucional fijado para la llamada pequeña propiedad."¹²

De lo anterior se infiere, que el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, establece el respeto absoluto a la pequeña propiedad, considerándose el único límite señalado expresa y terminantemente a la reforma agraria, asimismo se dictan las medidas necesarias para el desarrollo de la pequeña propiedad, considerándola los Constituyentes como una verdadera institución social y económica digna de la protección del estado, pero sin embargo no la define, ya que no nos dice que debe entenderse por pequeña propiedad.

Al respecto, Lucio Mendieta y Núñez considera que la pequeña propiedad se establece no por su extensión, sino por la función social que desempeña, ya que si no cumple esa función, el respeto a la pequeña propiedad no tiene razón de ser.

Es evidente que hoy día, junto al factor tierra y en

12. Ibid. Pág.2381

muchos casos, la riqueza se cifra en el factor capital, industrial, bancario y comercial; por tanto, si el propósito original de la Revolución y de la Constitución fue el de repartir la riqueza de la Nación, no debería afectarse por igual a dichas manifestaciones de riqueza, como solidaridad frente a los gravísimos problemas sociales que vivimos; de tal manera, que cuando se habla de la pequeña propiedad, siempre se hace alusión a esta y nunca a la propiedad urbana de la que no habla la Constitución de manera expresa y a la que, sin embargo, se le protege por que se le considera también, pequeña propiedad. Consideramos que al referirse el texto Constitucional a la pequeña propiedad rural, este concepto también abarca para el caso en concreto al término urbano.

A continuación, ubicaremos a la institución de la propiedad que comprenden los predios rurales, con el máximo de las extensiones que establecen tanto la Constitución como la ley reglamentaria:

"Pequeña propiedad; su protección jurídica la determina la extensión superficial, la calidad de los terrenos, la clase de cultivo o la actividad ganadera, y la explotación permanente de la propiedad en cuestión. La pequeña propiedad se clasifica como inafectable y por ende o queda obligado el propietario a contribuir con estos bienes, a la satisfacción de las necesidades

agrarias, por lo tanto los aspectos fundamentales de la normatividad agraria, los agruparemos en:

1.4.a. Derechos:

De mejoramiento en la calidad de la tierra. Es procedente cuando la propiedad haya quedado reducida a la calidad inafectable, producto de una resolución presidencial o a la solicitud del propietario; lo que permite al propietario mejorar la calidad de las tierras, aún cuando la nueva clasificación de tierras rebase los máximos para la pequeña propiedad.

Certificado de inafectabilidad; es el reconocimiento a la institución por parte del estado que lo formaliza al brindarle protección jurídica a la propiedad agrícola o ganadera y desde luego a su propietario, que cumplan con los lineamientos constitucionales y reglamentarios para eximirla de afectaciones agrarias.

Indemnización; en caso de expropiación de la pequeña propiedad, el propietario o afectado tiene derecho a la indemnización correspondiente.

Tilde de inscripción de inafectabilidad; esta se refiere a que cuando las pequeñas propiedades son señaladas como afectables, para la creación de un nuevo centro de población, teniendo el afectado un término de diez días para respaldar o justificar su inafectabilidad.

Inafectabilidad de aguas; para la debida explotación de la pequeña propiedad resulta necesario que se le proporcione el volumen necesario de aguas para la explotación de la misma.

Juicio de Amparo; el propietario que se vea afectado por una resolución con respecto a la pequeña propiedad, tiene el derecho de acudir ante los Tribunales Federales, solicitando el Amparo y protección de la justicia federal.

1.4.b. Obligaciones

Explotación; se refiere a que la pequeña propiedad debe ser explotada con carácter permanente, con excepción de causas de fuerza mayor, pero que si en un lapso de dos años sin ser explotada perderá los derechos de inafectabilidad.

Delitos contra la salud; se refiere a que la explotación que se realice en la pequeña propiedad, no se distraiga del fin para el que fue creada, es decir, que no se siembre, cultive, coseche, etc., enervantes o productos prohibidos por el Código Penal Federal."¹³

13. *Medina Cervantes, Jose Ramón. Derecho Agrario. Editorial Harla, S.A., México, 1987. Pág. 399 a 404*

De todo lo anterior se observa, que la pequeña propiedad es reglamentada por la legislación agraria, ya que la Constitución no la define, la pequeña propiedad, generalmente debe considerarse como inafectable, es decir, que no puede ser afectada en vista de que la superficie que le ha sido otorgada, queda exenta de ser materia de dotación, ya que la misma está constituida como propiedad agrícola o ganadera, razón por la cual no puede ni debe afectarse, en caso de que así sucediera el propietario deberá ser indemnizado, de igual forma, en caso de expropiación cuando las pequeñas propiedades son señaladas como afectables para la creación de un nuevo centro de población, el propietario debe respaldar o justificar su inafectabilidad, incluso puede solicitar el amparo y protección de la justicia federal; por otra parte las presentes reformas constitucionales, lo que pretenden es la capitalización del campo, y no el reparto agrario, ya que de la lectura del artículo 27 Constitucional, se dá por concluido el reparto agrario.

Los propietarios tienen diversas obligaciones como son la explotación con carácter permanente, no debe sembrar o cultivar productos considerados por la Ley como delitos, tampoco puede distraer la finalidad para la cual fue creada, ya que al cambiar el giro o ramo al cual se dedica, puede perder la calidad de inafectabilidad.

Ahora bien, se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda de la superficie necesaria para mantener quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos. Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad a la que se haya expedido certificado de inafectabilidad, se mejore la calidad de sus tierras para la explotación agrícola o ganadera de que se trate.

C A P I T U L O I I
L A C O N S T I T U C I O N

CAPITULO II

LA CONSTITUCION

2.1. Proyecto de Carranza

El señor Carranza en su proyecto de Constitución, al referirse al artículo 27 Constitucional, proponía :

"El artículo 27 de la Constitución de 1857 faculta para ocupar la propiedad de las personas sin el consentimiento de ellas y previa indemnización, cuando así lo exija la unidad pública. Esta facultad es, a juicio del gobierno de mi cargo, suficiente para adquirir tierras y repartirlas en forma que se estime conveniente entre el pueblo que quiera dedicarse a los trabajos agrícolas fundando así la pequeña propiedad que debe fomentarse a medida que las públicas necesidades lo exijan.

El artículo en cuestión, además de dejar en vigor la prohibición de las leyes de reforma sobre la capacidad de las corporaciones civiles y eclesiásticas para adquirir bienes raíces, establece también la incapacidad a las instituciones de beneficencia pública y privada, únicamente por lo que hace a los bienes raíces estrictamente indispensables y que se destinen de una manera inmediata y directa al objeto de dichas instituciones, facultándolas para que puedan tener sobre los mismos bienes raíces capitales, impuestos con

intereses, los que no serán mayores en ningún caso, del que se fije como legal y por un término que no exceda de diez años.

La necesidad de esta reforma se impone por sí sola, pues nadie ignora que el clero, incapacitado para adquirir bienes raíces ha burlado la prohibición de la ley, cubriéndose de sociedades anónimas, y como por otra parte, estas sociedades han emprendido en la República la empresa de adquirir grandes extensiones de tierras, se hace necesario poner a este mal un correctivo pronto por que, por lo contrario no tardaría el territorio Nacional en ir a parar, de hecho o de una manera ficticia en manos de extranjeros."¹⁴

El enfoque central de la anterior propuesta se sustentaba en la propiedad privada, en el sentido de que por medio de la expropiación y previa indemnización se podrá ocupar un predio para uso público. Asimismo, en caso de controversia sería el Poder Judicial el que resolvería sobre la expropiación realizada por el Poder

14. Rouaix, Pastor. Diputado Constituyente por el Décimo Distrito Electoral del Estado de Puebla. Génesis de los artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917. Puebla, Pue. 1945. Pág.127 y 128

Judicial, Ejecutivo o Administrativo, de ahí a la autoridad administrativa le correspondería fijar el precio del valor de lo expropiado. De este proyecto, Carranza veía una alternativa para hacer crecer o impulsar la pequeña propiedad, ya que incluso les negaba la capacidad a las corporaciones e instituciones religiosas para adquirir o administrar bienes raíces, ya que solo se les permitía adquirir o poseer los bienes destinados para su inmediata necesidad de dichas corporaciones e instituciones.

Por lo que hace a los ejidos existentes o a los nuevos centros de población, estos se disfrutarían en común, para posteriormente realizar su reparto, en tanto que, por lo que hace a las sociedades civiles o mercantiles, se les permitía poseer fincas urbanas y establecimientos fabriles en el medio urbano como en el rural; también se estableció la limitante de que solo podían adquirir o administrar los predios que requerían sus actividades. Este proyecto o propuesta de Don Venustiano Carranza fue leído en la Séptima Sesión Ordinaria del Congreso Constituyente correspondiente al 6 de diciembre de 1917.

De igual forma, cabe hacer mención la presencia del Lic. Andrés Molina Enriquez en el Constituyente de 1917, ya que tenía experiencia como vocal de la Comisión

Nacional Agraria, de tal manera, que el Ingeniero Pastor Rouaix en su libro, señala:

"Aproveché desde luego el contingente que nos trala la personalidad de Molina Enriquez y le supliqué, que mientras podíamos dedicarnos a este asunto, procediera a formular un anteproyecto del artículo 27, que nos sirviera de pauta para las discusiones posteriores,...se dió lectura al proyecto que había formulado el Lic. Molina Enriquez, que produjo desilusión completa, por que nos presentó algo semejante a una tésis jurídica con ideas totalmente distintas de las que debían figurar en el artículo 27 y redactada con una terminología inapropiada para su objeto. El Sr. Molina Enriquez fue un talento muy desigual en sus manifestaciones y en sus obras. Sumamente difuso en la exposición de sus ideas en algunas ocasiones, era en otras concreto y preciso, y en este caso su escrito pecó en extensión; en detrimento de la claridad. Por esos motivos el proyecto de nuestro nuevo auxiliar no pudo ser tomado en consideración y los organizadores tuvimos que proceder rápidamente a estudiar bases más firmes sobre las que pudieran desarrollarse las ideas cuyo esbozo todos teníamos, pero que debían quedar condensadas en postulados concretos."¹⁵

15. *Ibid*, Pág. 130 y 131

Este anteproyecto es de tomarse en consideración en virtud de que en textos posteriores al proyecto de Carranza, el Lic. Molina Enriquez, se atribuía que las reformas al artículo 27 Constitucional, eran de él, cuando en realidad a este se le consideraba como enemigo de Carranza, es decir que debido a la experiencia en materia agraria de Molina Enriquez, a éste se le propuso para la redacción del anteproyecto a las reformas del artículo 27 Constitucional, de tal manera que, ninguno de los autores señalan en qué consistió tal anteproyecto, sino que únicamente refieren o se concretan a señalar que dicho anteproyecto se escribió en un lenguaje que no se entendía y que además parecía una tesis jurídica, o sea que no se refería con claridad al problema agrario, razón por la cual los constituyentes se vieron en la necesidad de redactar en forma simple y comprensible la cuestión agraria, en virtud de que la iniciativa para reformar el artículo 27 requiere profundizar en nuestra historia y en el espíritu de justicia de la Constitución para preservar lo valioso que tenemos.

2.2. ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

Debido a los factores sociales, políticos, económicos, históricos, culturales y aún jurídicos ha sido necesario modificar nuestra Ley fundamental, ya que por lo que se refiere al problema agrario, en fechas recientes, se ha reformado el artículo 27 Constitucional de 1917, debido a los cambios para responder a las necesidades de la población tanto urbana como rural; motivo por el cual a continuación se realizará un análisis comparativo entre el texto anterior con el vigente, en relación única y exclusivamente por lo que hace a las reformas:

2.2.a. TEXTO ANTERIOR

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional,...

Las expropiaciones sólo podrán...

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas prohibiciones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de

ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que le sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación.

Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; ...

Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales...

I...

II. Las asociaciones religiosas denominadas iglesias cualquiera que sea su credo, no podrán en ningún caso, tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni capitales impuestos sobre ellos, los que tuvieren actualmente, por sí o por interpósita persona, entraran 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 a su objeto. ...

III. Las instituciones de beneficencia, 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, inmediato o directamente destinados a él; pero podrán adquirir, terrenos y administrar 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,...

IV. Las sociedades comerciales, por acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fincas 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 terrenos 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;

V. ...

VI. Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos en centros de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al objeto de la institución. Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todo los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la federación y de los estados en sus respectivas jurisdicciones...

VII. Los núcleos de población, que de hecho o por derecho, guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que les hayan restituido o restituyeren.

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos comunales,...

VIII. ...

IX. ...

X. ...

XI. ...

XII. ...

XIII. ...

XIV. ...

XV. Las comisiones mixtas, los gobiernos locales y las demás autoridades encargadas de las tramitaciones agrarias, no podrán afectar, en ningún caso la pequeña propiedad agrícola o ganadera en explotación e incurrirán en responsabilidad por violaciones a la Constitución, en caso de conceder dotaciones que la afecte.

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.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad las superficies que no excedan de doscientas hectáreas en terrenos de temporal o de agostadero susceptibles de

cultivo; de ciento cincuenta cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida fluvial o por bombeo; de trescientas, en explotación, cuando se destinen al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao ; o árboles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Quando 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 aún cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley;

XVI. ...

XVII. ...

XVIII. ...

XIX. ...

XX...."16

16. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Edición de la Secretaría de Gobernación. México, 1985. Pág.46 a 58

2.2.b. TEXTO VIGENTE

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional,...

Las expropiaciones sólo podrán...

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas;...

Son propiedad de la Nación las aguas y mares territoriales...

I. ...

II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes, que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;

III. Las instituciones de beneficencia, 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 y directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas y forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, a la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción;

V. ...

VI. Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones,...

VII. Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.

La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades,...

La Ley, con respecto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de los recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la Asamblea Ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.

Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al cinco por ciento (5%) del total de las tierras ejidales. En todo caso la titularidad de las tierras en favor de un sólo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV. ...

VIII. ...

IX. ...

X. (SE DEROGA)

XI. (SE DEROGA)

XII. (SE DEROGA)

XIII. (SE DEROGA)

XIV. (SE DEROGA)

XV. En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.

Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al consumo de algodón si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de sus tierras, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad, aún cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta

fracción, siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.

Cuando dentro de una pequeña propiedad ganadera se realicen mejoras en sus tierras y éstas se destinen a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin no podrá exceder, según el caso, los límites a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta fracción, que correspondan a la calidad que hubieren tenido dichas tierras antes de la mejora;

XVI. (SE DEROGA)

XVII. ...

XVIII. ...

XIX. ...

XX. ...¹⁷

La Reforma al artículo 27 Constitucional fue aprobada por las Cámaras de Diputados y de Senadores del H. Congreso de la Unión y por la treinta y un Honorables Legislaturas de los Estados, y publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 6 de enero de 1972.

Ahora bien, de la transcripción del artículo 27 Constitucional, anterior a las reformas como del vigente, encontramos cambios totalmente definidos en nuestra historia, es decir, se rescata el espíritu agrario de la Revolución Mexicana y los principios constituyentes de -

17. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa, S.A., 98a. Edición, México, 1993. Pág. 22 a 33

justicia y libertad para los hombres del campo, de tal manera que dicho artículo modifica los elementos legales que había dejado de tener vigencia en la realidad nacional y que se habían convertido en obstáculo para la superación de las condiciones de vida de los campesinos.

Por lo que hace al párrafo tercero del texto vigente, se eliminan las medidas relativas al fraccionamiento de latifundios y la creación de nuevos centros de población agrícola (ejidos), así como el planteamiento de que los núcleos de población que no tengan tierras y aguas, o que no las tengan en cantidades suficientes, tienen derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas; esto significa la terminación del reparto agrario que estableció el artículo 27 Constitucional de 1917, por lo cual, a partir de la entrada en vigor de la reforma, ya no son procedentes las solicitudes de dotación de tierras, ni de ampliación de ejidos o de creación de nuevos centros de población. Asimismo, la reforma permite otorgar seguridad jurídica a los actuales pequeños propietarios, ejidatarios y comuneros en cuanto a la tenencia de la tierra, es decir seguridad para las inversiones productivas que se realicen, lo que permitirá incrementar la producción y los ingresos de los hombres del campo, no sólo de los que posean tierras, sino de todos aquellos que ocuparán los empleos que se generen.

La fracción I del artículo 27 Constitucional no es modificada, es decir, mantiene el derecho de los mexicanos para adquirir el dominio de las tierras y aguas o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas; por lo que hace a las fracciones II y III, se modifican fundamentalmente en permitir a las asociaciones religiosas y a las instituciones de beneficencia la posesión de tierras, siempre que la extensión de éstas corresponda a las necesidades de su objeto y se mantengan en los límites establecidos por las leyes reglamentarias correspondientes; por otra parte, antes de la reforma a la fracción IV prohibía a las sociedades mercantiles por acciones, poseer y explotar tierras en actividades agrícolas, pecuarias y forestales, de tal manera que dichas modificaciones a la anterior fracción termina con esta prohibición, lo que permite que los ejidatarios y comuneros puedan organizarse como sociedad mercantil por acciones para la explotación de sus tierras, aportando todo el capital o buscando socios que lo aporte.

La reforma a la fracción VI elimina una parte del primer párrafo, donde señalaba que tenían derecho a poseer tierras las corporaciones y asociaciones mencionadas en las fracciones III, IV, y V, así como las comunidades y los núcleos que hayan sido dotados, y que además de ellos, ninguna otra corporación o asociación podría poseer tierras, de tal manera que la reforma se

realizó para evitar que su contenido sea contradictorio con las modificaciones al párrafo tercero y a la fracción VII, donde se asienta con toda claridad la existencia de la propiedad ejidal y comunal de la tierra; por lo tanto, por lo que hace a la fracción VII le brinda seguridad jurídica plena a la propiedad ejidal y comunal sobre la tierra, en las mismas condiciones que la propiedad de cualquier persona física o moral sobre sus bienes, sin más limitaciones para el ejercicio del derecho de propiedad que las señaladas en la ley; asimismo, ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros, para el aprovechamiento de sus recursos productivos, es decir, que cada ejidatario o comunero tendrá derecho a decidir los caos y las formas en que las desean o les conviene asociarse con otros ejidatarios, con otros comuneros o con cualquier otra persona o sociedad, sin que tengan que ser autorizados para ejercer estos derechos, siempre limitándose a seguir los procedimientos y cumplir los requisitos que la ley reglamentaria señale. Por lo que se refiere a la fracción VIII y IX no sufren ninguna modificación.

Al reformarse el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, dando fin al reparto agrario, se hace necesario derogar las fracciones X, XI, XII, XIII y XIV donde se detallaban los procedimientos y las instancias para llevar a cabo el reparto de tierras.

En la fracción XV, se suprime el primer párrafo del texto anterior, que se refería al reparto agrario. y en su lugar se incluye la prohibición constitucional de la existencia de latifundios, entendiéndolos como la extensión de tierra, propiedad de un solo individuo, que rebasen los límites señalados en esta misma fracción; también se suprime la obligación de que las pequeñas propiedades se mantuvieran en explotación, otra modificación en el texto de esta fracción agrega la equivalencia en terreno de bosque, con lo cual la pequeña propiedad podrá también ser forestal, también se podrá cambiar el uso de las pequeñas propiedades ganaderas para destinarlas a usos agrícolas; especificando, que en ningún caso, los límites de la pequeña propiedad podrá exceder los límites señalados en los párrafos segundo y tercero de esta misma fracción. Así también, la fracción XVI deja de tener sentido al haber terminado el reparto agrario.

La reforma al artículo 27 Constitucional, mantiene vigente las fracciones XVII, XVIII y XX, en cuanto a la fracción XIX, se modifica en lo que se refiere a la justicia agraria y a los organismos responsables de administrarla, esto es, que las cuestiones relacionadas con los límites o con la tenencia la tenencia de la tierra en ejidos y comunidades, será de carácter federal, lo que significa que habrá una misma legislación para

todo el país, que regirá todos los asuntos relacionados con la tenencia de la tierra en ejidos y comunidades, independientemente que estos se encuentre situados en distintos Estados o municipios del territorio nacional.

2.3. SOCIEDADES CIVILES O MERCANTILES

Concepto de Sociedad

"Se dice que la sociedad es unión moral por que requiere de la cuerda libre e inteligente de varios hombres para conseguir un fin común. El fin puede ser de muy diversa naturaleza: mercantil, político, cultural, etc., pero en todo caso se exige la existencia de la sociedad, que se dé el consentimiento de alcanzar entre todos los socios ese fin.

Sociedades Civiles. Es un contrato de carácter consensual, sinalagmático perfecto que, como entre nosotros, poseía, también un fin fundamentalmente económico. La sociedad presuponía ciertos rasgos de fraternidad entre los socios. El pacto consistía en la aportación patrimonial de dos o más socios para la realización de un fin común entre una amplia gama de posibilidades.. Estas sociedades podían ser de dos clases: universales (cuya característica principal residía en comprender la universalidad del patrimonio de los asociados) y particulares (donde no se aportaban mas que objetos determinados). Estas últimas se distinguían también por que su objeto estaba directamente encaminado a un fin especial.

Sociedades Mercantiles. Dos son los criterios para calificar en el Derecho Mexicano a una sociedad como mercantil, diferenciarla, por tanto, de las que no tengan este carácter, o sea, de las sociedades civiles y de las sociedades con unas finalidad de derecho público, como serían las de carácter agrario, laboral, administrativo: son mercantiles, cualquiera que sea su finalidad (derecho privado o de derecho público; lucrativas; o no), las seis clases que enumera el artículo 10. de la Ley General de Sociedades Mercantiles, a saber sociedad en nombre colectivo; sociedad en comandita simple; sociedad de responsabilidad limitada; sociedad anónima; sociedad en comandita por acciones y sociedad cooperativa. El otro criterio se predica en relación con la finalidad de la sociedad: si ella es especulativa, se tratará de sociedad mercantil (con independencia, por supuesto de que, se logren las utilidades buscadas).¹⁸

De los conceptos anteriores se concluye que las sociedades, cualquiera que sea su denominación, son aquellas que se constituyen por un grupo de personas, con un fin común, ya sea para satisfacer las necesidades de sus miembros o aún más para alcanzar un beneficio

18. *Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988. Pág. 2940, 2957, 2979*

económico para la misma sociedades deben estar legalmente constituidas a efecto de que se señale su objeto y fin.

"Las sociedades civiles y mercantiles. Aquéllas están regidas por el derecho común, es decir, por el Código Civil de cada entidad federativa; se trata de una materia reservada a los Estados por la Constitución (art. 124); en cambio las sociedades mercantiles están regidas por leyes federales. La principal de ésta es la Ley General de Sociedades Mercantiles, como ordenamiento de carácter general en materia de sociedades, que, en consecuencia, se aplica supletoriamente a las sociedades regidas por las leyes especiales en todo aquéllo que estas no prevean, con tal de que dicha aplicación no sea contraria a la naturaleza y a la estructura de la sociedad especial de que se trate.

Por otra parte, sustancialmente ya no sólo desde el punto de vista formal legislativo, se distinguen las sociedades civiles de las mercantiles; en que aquéllas, de acuerdo al artículo 2668 del Código Civil, pudiendo tener una finalidad económica ésta nunca debe constituir una especulación comercial, por que si esto sucediera

automáticamente se convertiría en sociedades mercantiles normalmente si tiene dicha finalidad de lucro."¹⁹

Como ha quedado establecido el concepto de sociedad, así como de sociedades civiles y mercantiles, la distinción unas y otras, la primera se encuentra legislada por el Código Civil de cada una de las entidades federativas, las que se caracterizan por no constituir una especulación comercial, aunque su finalidad sea económica; en tanto que las mercantiles se encuentran reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles cuya aplicación es de carácter federal, y al igual que la anterior su finalidad es económica pero constituye una especulación comercial, es decir que normalmente su objetivo es el de alcanzar un lucro, a través de operaciones comerciales o financieras de las cuales se espera sacar provecho, gracias a las variaciones de los precios en el mercado.

Por otra parte, resulta procedente entrar al estudio de las reformas contenidas en la fracción IV del artículo 27 Constitucional que dice: "Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. En ningún caso las sociedades

19. Barrera Graf, Jorge. Instituciones de derecho Mercantil. Editorial Porrúa, S.A., Segunda Edición, México, 1991, Pág..

de esta clase podran tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agricolas, ganaderas o forestales en mayor extension que la respectiva..."²⁰. Esto significa, que antes de la reforma el articulo 27 Constitucional prohibia a las sociedades mercantiles por acciones, poseer y explotar tierras en actividades agricolas, pecuarias y forestales, pero las modificaciones a la fracción IV terminan con esta prohibición.

La prohibición para que las sociedades por acciones pudieran poseer tierras, existente hasta antes de la reforma en el articulo 27 Constitucional se basaba en que, hasta hace diez años, no se podía saber quiénes eran los dueños del capital en una sociedad por acciones, ya que existía el anonimato en cuanto a los propietarios de las acciones de las sociedades, lo que podía originar que algunos inversionistas amparados en este anonimato, acumularan pequeñas propiedades que sumadas hicieran verdaderos latifundios; de tal manera, actualmente el anonimato en la propiedad accionaria ha dejado de existir, y en cualquier momento se puede conocer quiénes son los dueños del capital de una sociedad por acciones.

Con las reformas de la anterior fracción, se permite

20. Legislación Agraria, Editorial Sista, S.A. de C.V., México, 1993. Pág.5

que las sociedades mercantiles por acciones posean tierras y participen en las actividades agrícolas, pecuarias y forestales, de igual forma permite que los ejidatarios y comuneros puedan organizarse como sociedad mercantil por acciones para la explotación de sus tierras, aportando todo el capital o buscando socios que lo aporten, de acuerdo con las características que señala la ley reglamentaria.

2.4. OTRAS CLASES DE SOCIEDADES

2.4.a. Sociedades Cooperativas

2.4.b. Sociedades Cooperativas Pesqueras

2.4.c. Sociedades de Solidaridad Social

2.4.a. Sociedades Cooperativas

Las Sociedades Cooperativas están reguladas por la Ley General de Sociedades Cooperativas publicada en el Diario Oficial del día 15 de febrero de 1938 y por el Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperativas publicada en el Diario Oficial del 10. de julio de 1938.

"La sociedad cooperativa es una sociedad clasista, compuesta exclusivamente de socios pertenecientes a la clase trabajadora, cuyo objeto será la explotación de una empresa comercial, de producción, o distribución de bienes o servicios, con eliminación del comerciante-intermediario y con la finalidad de distribuir los beneficios de la explotación de la empresa directamente entre los asociados cooperativistas."²¹

21. Cervantes Ahumada, Raúl. Derecho Mercantil, Editorial Herrero, S.A., Tercera Edición. México, 1980. Pág.135

"La doctrina cooperativa define a esta sociedad como: "la organización concreta del sistema cooperativo que lleva en sí, el germen de una transformación social encaminada a abolir el lucro y el régimen de asalariado, para sustituirlos por la solidaridad y la ayuda mutua de los socios, sin suprimir la libertad individual."²²

De los anteriores conceptos se evidencia que los mismos se refieren únicamente a la clase trabajadora o asalariados, siendo que en la actualidad, el concepto de sociedad cooperativa debemos entender que este no es restrictivo de la clase trabajadora, sino que por el contrario tiene mayor alcance, ya que se extiende hasta el medio rural y urbano, pero particularmente sobre la clase campesina, en virtud de que con las reformas al artículo 27 Constitucional el cooperativismo se ha fortalecido en razón de que se hace necesario que la clase campesina como son los ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios, se unifiquen con la finalidad de satisfacer sus necesidades primarias, y con el excedente satisfacer o capitalizar adecuadamente el medio rural.

La Ley General de Sociedades Cooperativas, en su artículo 10. señala las condiciones que deben reunir dichas sociedades; asimismo dentro del mismo artículo se

22. De Pina Vara, Rafael, *Elementos de Derecho Mercantil Mexicano*, 14a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, Pág.136

desprende que en la actualidad la sociedad cooperativa es realmente una sociedad mercantil, toda vez que desarrolla su actividad económica en el mercado de bienes y servicios.

Dentro de las sociedades cooperativas existen diversas clases, entre otras: sociedades cooperativas de consumidores y de productores.

De acuerdo al artículo 52 de la Ley General de Sociedades Cooperativas señala que: "Son cooperativas de consumidores aquellas cuyos miembros se asocien con el objeto de obtener en común bienes o servicios para ellos, sus hogares, o sus actividades individuales de producción."²³. Con las reformas al artículo 27 Constitucional, el alcance del artículo anterior, no solo se limita a satisfacer las necesidades de los socios que formen la cooperativa, sino que además estos podrán disponer de los bienes o servicios en beneficio de sus integrantes y por lo tanto en beneficio de toda la sociedad.

Por otra parte, el artículo 56 de la referida ley señala: "Son sociedades cooperativas de productores,

23.Ley General de Sociedades Cooperativas. Editorial Porrúa, S.A., 46a. Edición, México, 1992. Pág.114

aquellas cuyos miembros se asocien con el objeto de trabajar en común en la producción de mercancías o en la prestación de servicios al público."²⁴. De lo anterior se observa, que estas sociedades, por el tipo de actividad que desarrollan, se hace necesario que exista un control técnico, asimismo los productores podrán tener secciones de consumo, con la finalidad de satisfacer a sus miembros en lo individual, ya que trabajan en común en la producción de mercancías, y realizando también prestación de servicios al público en general.

24. Ibid. Pág.115

2.4.b. SOCIEDADES COOPERATIVAS PESQUERAS

Las sociedades cooperativas de producción pesquera, se encuentran reguladas en los artículos 79 a 86 del Reglamento de la Ley Federal de Pesca, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 7 de enero de 1988.

En general, se refiere a que las sociedades cooperativas que se interesen en obtener concesiones, permisos o autorizaciones, deberán cumplir con los requisitos establecidos ya sea en la Ley Federal de Pesca o en la Ley General de Sociedades Cooperativas; para el caso de las sociedades cooperativas de producción pesquera ejidales o comunales se deberán acompañar por algunos otros documentos relativos a su constitución agraria, es decir, la documentación a que se refiere la Ley Agraria vigente.

Por otra parte, para el óptimo aprovechamiento de la concesión de este tipo de cooperativas, la propia ley establece que dichas cooperativas podrán celebrar contratos de asociación con otras sociedades cooperativas, con ejidos, o comunidades o con entidades paraestatales. En estos tipos de contratos debe asegurarse la equidad de las relaciones entre los asociantes y asociados, en la que la propia Secretaría de

Pesca podrá definir la forma y términos de conformidad con la ley y con su reglamento, además de que deberán cumplir con las disposiciones aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles, toda vez que deberán precisar el carácter de asociante del concesionario, la aportación de bienes y servicios que realicen los asociados y la forma de distribución de las utilidades y pérdidas en las operaciones.

Este tipo de asociaciones no podrán celebrar contratos por tiempo indefinido, sino que deberán apegarse a lo establecido en la propia concesión, plazo que podrá prorrogarse por el término que la propia Secretaría determine.

Con las actuales reformas al artículo 27 Constitucional, por lo que respecta a la fracción IV éstas sólo se refieren a las sociedades mercantiles por acciones, por lo que para efecto de las cooperativas deberá de estarse a lo previsto por la Ley Agraria publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de febrero de 1992.

2.4.c. SOCIEDADES DE SOLIDARIDAD SOCIAL

"Este tipo social ha sido "creado" por la ley de 26 de mayo de 1976, se caracterizan por la propiedad colectiva de los medios de producción, por la multiplicidad de actividades productivas que pueden realizar, así como el hecho de que sus socios-trabajadores, ejidatarios, comuneros, campesinos sin tierra y en general integrantes de las clases populares-pertenece a ella, no por las aportaciones de capital que realicen, sino por su calidad de trabajadores y por el hecho de destinar una parte del producto de su trabajo a la constitución de un fondo de solidaridad social."²⁵

Como podemos observar, este tipo de sociedades de solidaridad social no son nuevas, en virtud de que el concepto de "solidaridad" viene a ser una circunstancia de ser solidario, por tal razón, dicho concepto no es nuevo, pero en la actualidad ha tenido un gran auge en virtud, de que la política imperante ha retomado este concepto de antaño, con lo que pretende políticamente unificar a la sociedad en general, por lo que en nuestro concepto, solidaridad la entendemos como "clasista", es

25. Rafael de Pina, Op. Cit., Pág.151

decir, que el término antes mencionado se refiere a las clases sociales imperantes en la actualidad, toda vez que va dirigido al campesinado y a los asalariados.

El artículo 10. de la Ley de Sociedades de Solidaridad Social establece el concepto y constitución de las mismas, determinando los socios que la integrarán, quienes deberán ser mexicanos y en especial gente del agro, del producto que obtenga se destinará un fondo de solidaridad social. Tendrán personalidad jurídica a partir de la fecha de su registro; se constituirán mediante Asamblea General, en la cual determinarán los comités ejecutivos, de vigilancia, de admisión de socios así como sus bases constitutivas; el funcionamiento de estas sociedades requiere la autorización previa del ejecutivo federal, a través de la Secretaría de la Reforma Agraria, cuando se trate de industrias rurales y de la Secretaría de Trabajo y Previsión Social, en los demás casos, en términos del artículo 7o de la Ley de Sociedades de Solidaridad Social; su registro será ante las dependencias antes mencionadas.

Rafael de Pina Vara, en su libro Elementos de Derecho Mercantil Mexicano señala que: "las sociedades de solidaridad social tendrán por objeto: a) la creación de fuentes de trabajo; b) la prácticas de medidas que tiendan a la conservación y mejoramiento de la ecología;

c) la explotación racional de los recursos naturales; d) la producción, industrialización y comercialización de los bienes y servicios que sean necesarios; e) la educación de los socios y de sus familiares en la práctica de la solidaridad social, "la afirmación de los valores cívicos, nacionales, la defensa de la independencia política, cultural y económica del país y el fomento de las medidas que tiendan a elevar el nivel de vida de los miembros de la comunidad".²⁶

De lo anteriormente señalado, se desprende que a las sociedades de solidaridad social se les otorga el carácter de sociedades mercantiles, las cuales han sido creadas con la finalidad de capitalizar el campo, es decir, que estas sociedades a través de su constitución, pretenden no sólo buscar un beneficio económico sino crear nuevas fuentes de trabajo en favor de las clases desprotegidas, como son los campesinos y los obreros, quienes unificándose buscan un beneficio individual, toda vez que buscan la satisfacción de sus necesidades colectivas, además de que el excedente que se obtenga del producto o de bienes o servicios, destinarán una parte de este, para crear un fondo de solidaridad el cual será en beneficio o para satisfacción de todos sus miembros.

26. De Pina Vara, Rafael. Elementos de Derecho Mercantil Mexicano. Décima Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1981. Pág. 152 y 153

En general, el carácter especial de las sociedades cooperativas, radica en su eminente naturaleza de agrupación de trabajadores que buscan reunir sus recursos para mejorar su condición laboral, de consumo y de vivienda. Con las actuales reformas al artículo 27 Constitucional, consideramos que el medio idóneo para la capitalización, tanto del medio rural como urbano reside en que los titulares de los derechos agrarios se asocien entre si o con terceros, para formar sociedades propietarias de tierras, o bien, ceder en favor de éstas sus derechos parcelarios. En todo caso la mejor opción resulta ser la constitución de sociedades mercantiles, con las limitaciones que en la misma Constitución se establecen, toda vez que las sociedades cooperativas por su propia naturaleza, resultan hasta cierto punto inoperantes; ya que su finalidad es satisfacer sus propias necesidades, en tanto que las sociedades mercantiles, además de satisfacer las necesidades fundamentales de sus integrantes, pueden obtener mayores y mejores beneficios en favor de estos mismos y de la sociedad en general.

Por otra parte, existen alternativas de organización para que los ejidos, las comunidades y sus integrantes con respecto, a la forma por la que pueden optar para una mejor capitalización del campo, las cuales pueden ser totalmente agrarias, mercantiles o civiles, la decisión

de cada una de estas formas de organización, dependen de los objetivos que persigan los interesados, estas formas no se excluyen sino que por el contrario se pueden conjuntar para obtener mejores resultados, como nos hemos referido en párrafos anteriores, un caso especial lo constituye la sociedad de solidaridad social, puesto que la ley que la norma no fue derogada y, aunque su integración no está reservada exclusivamente para ejidatarios o comuneros muchos de ellos han recurrido a esta opción, en virtud de que estas están concebidas como una forma que se ajusta a las necesidades y costumbres de los núcleos agrarios, ya que cuenta entre sus propósitos, incorporar a todos los integrantes del ejido o a la comunidad, sobre la base de un aprovechamiento integral de sus recursos.

C A P I T U L O I I I

LA ADQUISICION DE LA PROPIEDAD AGRARIA POR LOS
EXTRANJEROS EN MEXICO

C A P I T U L O I I I

LA ADQUISICION DE LA PROPIEDAD AGRARIA POR LOS EXTRANJEROS EN MEXICO

Antes de entrar al tema, consideramos necesario hacer algunas observaciones en torno al concepto general de lo que es la propiedad agraria; desde el primer capítulo, ha quedado definido que la propiedad agraria no solo se refiere a la tierra, sino que también se refiere a los instrumentos, objetos y en general a la formación y transformación, tanto de los productos, bienes o servicios, derivados de la tenencia de la tierra, por lo tanto la propiedad agraria, es aquella que comprende los ejidos, comunidades o pequeñas propiedades y por supuesto a sus integrantes, es decir, toda la clase campesina.

Como sabemos, la propiedad es el dominio que tenemos sobre las cosas que poseemos, es decir, es el derecho de goce y de dominio sobre bienes muebles o inmuebles y que conlleva consecuentemente el uso y disfrute de los productos, bienes o servicios derivados del ejercicio de dominio.

La forma de adquirir la propiedad se realiza através de múltiples medios, como pueden ser, entre otros la compra-venta, donación, testamento, prescripción, etc.,

por lo que para efectos del tema en estudio , en el presente capítulo analizaremos las formas de adquisición en si de la propiedad por parte de los extranjeros, y el régimen de la propiedad agraria a que están sujetos los extranjeros.

3.1. FORMAS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD POR LOS EXTRANJEROS

El artículo 27 Constitucional, señala que la capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se deben de regir por las siguientes prescripciones:

"I. ... 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 aquellos; bajo la pena en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieran adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas."²⁷

De lo anterior se desprende que las reformas que ha tenido el artículo Constitucional en comento, éste no se ha visto afectado, por lo que se refiere al dominio directo por parte de los extranjeros, por lo que hace a las franjas fronterizas y a los litorales, ya que es la

27. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 98a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1993, Pág.25 y 26

propia Nación, quien sigue determinando las condiciones en que los extranjeros podrán adquirir el dominio tanto de las tierras como de las aguas en el territorio nacional, y más aún, las reformas se refieren específicamente a que los extranjeros podrán constituirse en sociedades para adquirir o participar dentro de la República Mexicana.

La legislación mexicana, con respecto a la adquisición de la propiedad, encuentra varias formas en diversas disposiciones legales, por ejemplo; en la Ley de Nacionalidad y Naturalización en sus artículos 33 y 34, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 20 de enero de 1934 y con sus múltiples reformas.

"Art. 33. Los extranjeros y las personas morales y extranjeras, así como las sociedades mexicanas que tengan o puedan tener socios extranjeros, no pueden obtener concesiones ni celebrar contratos con los ayuntamientos, gobiernos locales, ni autoridades federales sin previo permiso de la Secretaría de Relaciones el cual podrá concederse siempre que los interesados convengan ante la propia Secretaría en considerarse como mexicanos respecto de dichos contratos y en no invocar, por cuanto a ellos

se refiere la protección de sus gobiernos, bajo la pena que en cada caso establecerá la Secretaría de Relaciones."²⁸

El artículo en estudio previene que los extranjeros, o las sociedades mexicanas con socios extranjeros, no podrán tener concesiones o celebrar contratos con el Estado, sin el permiso previo de la Secretaría de Relaciones, ante la cual y por lo que hace a dichas concesiones, deberán regirse por las leyes nacionales, es decir, que los extranjeros deberán de renunciar a su nacionalidad, única y exclusivamente por lo que hace a la concesión o al contrato, toda vez que podrán hacer valer sus derechos ante las embajadas de sus gobiernos respectivos, a efecto de solicitar la protección de estos, quedando a discreción de la Secretaría de Relaciones, la pena que por este concepto se hagan acreedores los extranjeros que acudan a solicitar la protección de sus gobiernos.

"Art. 34. Las personas morales extranjeras no pueden adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones ni obtener concesiones para explotación de

28. De Pina, Rafael. Estatuto Legal de los Extranjeros. Octava Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993, Pág, 21

minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana, salvo en los casos en que expresamente lo determinen las leyes."²⁹

Este artículo reglamenta a las personas morales extranjeras, en el sentido de que no podrán adquirir la propiedad de las tierras y aguas o sus accesiones para la explotación de minas, hidrocarburos, etc., en la República Mexicana; consideramos que la anterior limitante se refiere exclusivamente a la franja fronteriza a que hace referencia la fracción I del artículo 27 Constitucional, es decir, a la franja de cien kilómetros en las fronteras y de cincuenta en los litorales, con lo que se consolida y se reafirma que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación: lo que pretenden las anteriores disposiciones es corroborar que la propiedad originaria, corresponde exclusivamente al Estado, el cual impone las modalidades que a la misma convengan dentro del territorio mexicano, y por lo tanto de esta forma se evita algún conflicto con naciones extranjeras.

La dinámica por la que actualmente atraviesa México, a hecho necesario que el Estado, realice cambios acordes con el crecimiento de la población, razón por la cual y

29. *Idem.*

debido fundamentalmente a la situación económica, política y social imperante ha sido indispensable la regulación con respecto a la participación de extranjeros en nuestro país, encontrando dicha reglamentación en la Ley General de Población, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de enero de 1974 y reformada en diversas ocasiones.

Esta legislación tiene como objetivo, el regular los fenómenos que afectan a la población, con la finalidad de lograr que participe ésta justa y equitativamente de los beneficios del desarrollo económico y social; asimismo, la anterior ley en su artículo 66 señala: "Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria, por sí o mediante apoderado, sin que para ello requieran permiso de la Secretaría de Gobernación, adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 Constitucional, en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y demás leyes aplicables..."³⁰

El legislador en el anterior precepto proyecta, que independientemente de la calidad migratoria de los

30. *Ibid.* Pág. 55

extranjeros, estos pueden adquirir bienes y servicios con derechos reales, es decir, que los extranjeros pueden adquirir derechos de propiedad en el territorio mexicano, desde luego con las restricciones o limitantes a que hace mención la fracción I del artículo 27 Constitucional, en otras leyes especiales aplicables.

El Reglamento de la Ley General de Población, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 31 de agosto de 1992, y que en su artículo 10. señala: "Las disposiciones de este reglamento son de orden público y tienen por objeto regular, de acuerdo con la Ley General de Población, la aplicación de la política de la población; vinculación de esta con la planeación del desarrollo nacional; la organización, atribuciones y funciones del Consejo Nacional de Población; la entrada y salida de personas del país, las actividades de los extranjeros durante su estancia en el territorio nacional y la emigración y repatriación de los nacionales."³¹

A raíz de las reformas al artículo 27 Constitucional, el ejecutivo federal se vió en la necesidad como observamos del anterior artículo de aplicar la política en relación con la población, toda

31. *Ibid.* Pág.69

vez que esta debe estar acorde con la planeación del desarrollo nacional, es decir, que debido a la realidad en nuestro país se hace necesario, que la población, sea distribuida en forma proporcional al territorio, con la finalidad de que participe u obtenga los beneficios del desarrollo nacional; por lo que hace a la entrada y salida de personas al país, así como de las actividades de los extranjeros durante su estancia en el territorio, el reglamento vigente tiene como objetivo regular la entrada de personas a nuestro país, tomando las medidas necesarias, de acuerdo al crecimiento demográfico de nuestra Nación, con la finalidad de que exista un reparto proporcional entre su población y del territorio nacional; por otra parte se hace necesaria la regulación de las actividades que podrán desarrollar los extranjeros, que pretendan no solo invertir capital en el país, sino que además se regulen los derechos reales de los extranjeros, en virtud de las reformas constitucionales, los extranjeros se encuentran en aptitud de adquirir en propiedad tierras, aguas y bosques, etc., con las limitantes a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional.

La Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución General, en su artículo 10. establece: "Ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una franja de cien kilómetros a

lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas, ni ser socios de sociedades mexicanas que adquieran tal dominio en la misma faja."³²

De este artículo se desprende que ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo de las aguas y tierras, toda vez que esta restricción se refiere únicamente a las fajas fronterizas y de los litorales, en tanto que las sociedades en las que intervengan extranjeros, tampoco podrán adquirir el dominio de tierras y aguas.

Estas restricciones o limitantes para la adquisición de tierras y aguas por extranjeros, ha sido motivada por la llamada "Cláusula Calvo", misma que se refiere a que si los extranjeros adquieren el dominio directo de las tierras y aguas, invierten capital o tecnología en nuestro país, deberán básicamente de renunciar a la protección diplomática, ya que en caso de recurrir a esta vía en caso de conflicto, como consecuencia lógica los extranjeros perderán los derechos que hubiesen adquirido, en razón de la renuncia expresa a solicitar ayuda de su gobierno; pero como ha quedado establecido en el artículo analizado, los extranjeros por ningún motivo podrán adquirir el dominio directo de las tierras y aguas y

32. Ibid. Pág. 291

mucho menos ser socio en sociedades que pretendan adquirir dicho dominio, o que hubiesen adquirido con anterioridad y que algún extranjero desee formar parte de esa sociedad.

Otra forma de adquisición de la propiedad por los extranjeros, es la prevista por el artículo 60. de la Ley Orgánica de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución General , la que señala: "Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia derechos cuya adquisición estuviere prohibida a extranjeros por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva. En caso de que alguna persona extranjera tenga que adjudicarse en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe un derecho de los que están prohibidos por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar el permiso para tal adjudicación.

En ambos casos, el permiso se otorgará con la condición de transmitir los derechos de que se trate a persona capacitada conforme a la ley, dentro de un plazo de cinco años a contar de la fecha de la muerte del

autor de la herencia, en el primer caso, o de la adjudicación en el segundo." 33

Como se observa del artículo anterior, se desprende que tratándose de extranjeros que adquieran bienes por herencia, será la Secretaría de Relaciones Exteriores la que dé el permiso para la adjudicación con respecto a los derechos que por herencia se hubiesen adquirido, otorgándose los permisos correspondientes, dentro de un plazo de cinco años a partir de la muerte del autor de la herencia o a partir de la adjudicación en virtud de un derecho preexistente, adquirido de buena fe.

33. *Ibid*, Pág. 292 y 293

3.2. EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD AGRARIA DE LOS EXTRANJEROS

Con las actuales reformas al artículo 27 Constitucional, la propiedad agraria en México se ha visto beneficiada, ya que las mismas están encaminadas a la capitalización del campo, es decir, que debido a la realidad social que vive el campo, se ha hecho necesario ya no repartir tierras sino crear las condiciones apropiadas con la finalidad de que el medio rural obtenga los mayores y mejores beneficios, toda vez que a los núcleos ejidales, comunales y pequeños propietarios, al tener la libre disposición de sus propiedades, los campesinos buscarán alternativas para el mejor aprovechamiento de sus tierras, ya que con estas reformas, se pretende que los propietarios o poseedores de tierras agrarias, decidan sobre el destino que se les dará, a efecto de obtener algún beneficio directo para el campesino y su familia, así como para el núcleo de población, en razón de que ya no tendrá las modalidades a que estaba sujeta la propiedad agraria, es decir, que la propiedad agraria actualmente ya no es inalienable, inembargable, imprescriptible e intransmisible, por lo que con estas reformas, el campesino tiene la posibilidad de realizar la forma y modo que mejor le convenga en el aprovechamiento de sus tierras.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

De lo anterior se hace necesario entrar al estudio de la forma para regular la adquisición por parte de los extranjeros de la propiedad inmueble, siendo las disposiciones legales existentes, entre otras, la Ley General de Población, Ley para Promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera y el Reglamento de ésta última ley.

La Ley General de Población en su artículo 66 señala: "Los extranjeros independientemente de su calidad migratoria,... podrán adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos..."³⁴

Consideramos que este artículo por el cual los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles urbanos, con las restricciones señaladas en la fracción I del artículo 27 Constitucional; en virtud de las actuales reformas al artículo constitucional, por lo que si bien es cierto que dicho numeral únicamente se refiere a inmuebles urbanos, también lo es que se hace extensivo el mismo por lo que hace a los inmuebles rurales, esto es, que por lo que toca a la propiedad agraria, esta

34. *Ibid.* Pág.55

podrá ser adquirida también por los extranjeros y ejercer derechos reales sobre los mismos, siempre y cuando dichos extranjeros acudan a la Secretaría de Relaciones Exteriores, quien será la autorizada para otorgar los permisos a estos extranjeros. Esta disposición se refiere a que los extranjeros puedan adquirir bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, así como valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios sin limitaciones en favor o beneficio del extranjero.

A continuación examinaremos algunos aspectos de la regulación jurídica de la inversión extranjera en México, posteriormente analizaremos como actúa nuestro país ante ésta y se concluirá con algunas disposiciones sobresalientes que regulan esta materia.

Por su propia naturaleza, este tema implica el tratamiento de cuestiones de orden económico, político, social y jurídicas, principalmente a un tratamiento en materia agraria, en razón de las recientes reformas Constitucionales, toda vez que el tema de la inversión extranjera en nuestro país no es nuevo, también lo es que el mismo reviste gran importancia, toda vez que la inversión extranjera directa, incluye conceptos como el

de Sociedades Transnacionales, la Transferencia Tecnológica, etc., por lo que a continuación examinaremos brevemente las Sociedades Extranjeras en México, para tener un panorama general al respecto.

Sociedades Extranjeras en México

El reconocimiento de la personalidad jurídica de las sociedades extranjeras, lo encontramos en el artículo 2o. párrafo segundo del Código de Comercio, que establece: "Las sociedades no inscritas en el Registro Público del Comercio que se hayan exteriorizado como tales frente a terceros, consten o no en Escritura Pública, tendrán personalidad jurídica"³⁵

Este artículo será aplicable para el caso de que una sociedad extranjera, emprenda la defensa de sus intereses ante los Tribunales mexicanos; por otra parte, cuando una sociedad extranjera pretenda desarrollar actividades en nuestra nación, tendrá que cumplir con determinados requisitos, entre otros los siguientes:

a).- Que se encuentren legalmente constituidas en el extranjero y lo comprueben.

35. Pereznieta Castro, Leonel. Derecho Internacional Privado. Quinta Edición. Editorial Harla, S.A. de C.V., México, 1992 Pág.119

b).- Que obtenga la autorización correspondiente, ya sea de la Secretaría de Relaciones Exteriores, si se trata de asociaciones o sociedades civiles, o de la Secretaría de Comercio, así como de su registro (Registro Público de Comercio), para el caso de Sociedades Mercantiles (Código Civil Art.2736-2738; Código de Comercio, art.3o. fracción III; 15 y 24 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

Generalmente las sociedades extranjeras, que llevan a cabo sus actividades en nuestro país lo hacen mediante la constitución de una sociedad mexicana de conformidad con el porcentaje que por sus acciones les permita la ley.

La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera es la encargada de reglamentar la situación de los extranjeros, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de marzo de 1973, y que tiene por objeto como lo señala su primer artículo el de promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, con la finalidad de estimular el desarrollo justo y equilibrado, consolidando con esto la independencia económica del país.

El artículo 2o. determina: "Para los efectos de esta ley se considera inversión extranjera la que se realice por:

I. Personas morales extranjeras;

II. Personas físicas extranjeras;

III. Unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, y

IV. Empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente capital extranjero o en las que los extranjeros tengan, por cualquier título, la facultad de determinar el manejo de la empresa.

Se sujeta a las disposiciones de esta ley, la inversión extranjera que se realicen en el capital de las empresas, en la adquisición de los bienes y en las operaciones a que la propia ley se refiere."³⁶

Lo anterior es una de las disposiciones más importantes de la ley. En primer lugar, establece con precisión de manera general lo que debe ser considerado como inversión extranjera, ya que define criterios con ese propósito. La fracción I y II, no revisten mayor problema ya que se refieren a personas morales y físicas;

36. Rafael de Pina. *Op. Cit.*, Pág.195-196

en tanto que por lo que hace a la fracción III, cabe hacer algunas consideraciones. Esta figura se contempla de manera aislada en distintos ordenamientos en la legislación mexicana, por ejemplo en el artículo 3o. fracción III y 17 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; 13 del Código Fiscal de la Federación y 16 de la Ley Federal del Trabajo, pero que en ningún ordenamiento se define, sin embargo; existen opiniones en el sentido de que estas Unidades, son aquellas agrupaciones de personas físicas o morales que, sin tener una personalidad jurídica, constituyen una unidad económica diversa de la de sus miembros; "otros opinan que se trata de una persona jurídico colectiva constituida por entidades individuales o complejas que, pudiendo considerarse jurídicamente independientes, están unidas en cuanto a sus capitales, dirección y distribución de utilidades al explotar en conjunción simultánea o sucesiva, determinada fuente de riqueza y cuya actividad económica reunida arroja un resultado distinto de la actividad económica de cada entidad considerada individualmente."³⁷

Como se aprecia, estas unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, es lo que en México se conoce como FIDEICOMISOS.

37. Leonel Pereznieta, Op Cit., Pág. 124

En la fracción IV debería de determinarse la participación mayoritaria del capital extranjero, ya que consideramos que se está refiriendo a la participación mayoritaria en el capital social de la empresa, en tanto que por "manejo" debemos entender el poder de decisión o de control de la sociedad, ya que engloba a su vez varios supuestos, como la frase "por cualquier título", que debe interpretarse en el sentido de que prohíbe cualquier tipo de control. Finalmente, el término "empresa" es el conjunto de elementos básicamente económicos, destinados a una actividad o fin económico y que no necesariamente deben constituir una sociedad en sentido jurídico.

El artículo 30., señala: "Los extranjeros que adquieran bienes de cualquier naturaleza en la República Mexicana, aceptan por ese mismo hecho, considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y no invocar la protección de su gobierno por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido."³⁸

38. Rafael de Pina. Op. Cit., Pág. 196

El anterior artículo se refiere a la llamada Cláusula Calvo, que como ha quedado establecido en páginas anteriores, en el sentido de que los extranjeros que adquieran bienes dentro del territorio mexicano, no podrán invocar la protección de sus gobiernos y en caso de que así fuere, dichos bienes pasarán a favor de la nación, ya que esta cláusula establece el principio de renuncia a la protección diplomática, con respecto a los bienes que adquieran los extranjeros, dentro de la zona prohibida; pero con las reformas al artículo 27 Constitucional, en nuestro concepto los extranjeros pueden adquirir cualquier tipo de bienes o servicios, con las limitaciones a que se refiere el artículo 4o. de la ley anteriormente citada, ya que incluso al pretenderse la capitalización del campo, razón por la cual los poseedores rurales o urbanos, pueden imponer las modalidades para lograr este objetivo, prevaleciendo la situación de que los extranjeros no podrán en caso de conflicto recurrir a la protección de sus gobiernos o diplomáticos, sino que cualquier litigio se ventilará de acuerdo a las leyes mexicanas.

El artículo 4o. se refiere a las actividades reservadas de manera exclusiva al Estado, mexicanos o a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros; en tanto que el artículo 5o., se refiere al

porcentaje en que podrán invertir los extranjeros, y será la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, la que resolverá sobre el aumento o disminución del porcentaje en que puedan participar.

En los artículos 11 y 12 se establece la creación de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras (CNIE) y sus facultades. El artículo 13 señala los criterios y características de la inversión extranjera conforme a los cuales la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, debe determinar la conveniencia de autorizar la inversión extranjera, además de fijar los porcentajes y condiciones por los cuales se registrarán.

Consideramos importante el capítulo IV, de la ley antes mencionada, en razón de que en este se señalan las disposiciones de la resolución presidencial de 1971, acerca del fideicomiso en fronteras y litorales, previstos en los artículos 18 a 22. Como ha quedado expuesto anteriormente, los extranjeros no pueden adquirir el dominio directo en la franja de cien kilómetros, de conformidad por lo previsto en la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, sin embargo; la figura del fideicomiso, permite que una vez que la Secretaría de Relaciones Exteriores autorice según el caso la conveniencia de conceder a las

instituciones de Crédito, permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales y turísticas, en la zona prohibida, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios, sin constituir derechos reales sobre ellos, para lo cual pueden emitir para estos efectos certificados de participación inmobiliaria, nominativos y no amortizables, todo esto considerando la Secretaría de Relaciones Exteriores los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones; estos fideicomisos en ningún caso podrán exceder de treinta años, el fiduciario conservará siempre la propiedad del inmueble, podrá arrendarlos por plazos no superiores a diez años, y al término del fideicomiso, la fiduciaria podrá transmitir la propiedad a personas legalmente capacitadas.

El Gobierno Federal en cualquier tiempo podrá verificar el cumplimiento de los fines del fideicomiso; los extranjeros no necesitarán el permiso de la Secretaría de Gobernación para adquirir derechos derivados del fideicomiso.

Es decir, toda vez que los permisos que se conceden a las instituciones de crédito (fiduciaria) para la

creación de un fideicomiso, es con la finalidad de la utilización de los inmuebles en las zonas prohibidas, facultando a la fiduciaria, para que por su conducto pueda lograr este fin, y sin que los extranjeros (fideicomisarios) para adquirir, necesiten permiso de la Secretaría de Gobernación, ya que son estos los que aprovechan los beneficios del fideicomiso.

Como se puede apreciar existen diversas legislaciones con respecto a la participación de extranjeros en el territorio nacional, quedando excluidas de adquirir derechos reales las zonas fronterizas (cien kilómetros) y los litorales (cincuenta kilómetros); pero por lo que respecta al tema en estudio consideramos, que si las actuales reformas al artículo 27 Constitucional no determinan en forma específica la situación jurídica de los extranjeros, para poder adquirir la propiedad agraria, por ende se entiende que únicamente estarán sujetos a las limitaciones o restricciones que la misma legislación mexicana previene. Ya que para que se les reconozcan derechos agrarios por lo que hace a las tierras rurales, o explotación de las mismas, deberán estar sujetos a la autorización o conformidad del Registro Agrario Nacional, por que es éste el que extenderá los títulos o certificados de posesión, o propiedad, para que se les consideren legítimos propietarios agrarios; toda vez que el Registro Agrario

Nacional es el Organó encargado de llevar un control con respecto a los integrantes de los ejidos, comunidades y pequeños propietarios, así como por lo que hace a los avecindados, ya que estos son aquellas personas mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal, y que han sido reconocidos como tales por la Asamblea Ejidal o por el Tribunal Agrario competente.

Estos podrán adquirir la calidad de ejidatarios por la compra de los derechos parcelarios o de los derechos sobre las tierras de uso común de algún ejidatario, en los términos que señala la ley agraria. En virtud de que en la Ley Agraria no se especifica si únicamente los mexicanos podrán adquirir estos derechos reales agrarios, por lo tanto queda la puerta abierta para que personas físicas o morales extranjeras puedan adquirir la propiedad agraria, debiéndose reglamentar al respecto esta situación, es decir, que de la lectura de la ley agraria se entiende que ésta está dirigida únicamente a los nacionales, y que si algún extranjero pretende adquirir el dominio directo de la propiedad agraria, deberá por lo menos limitarse a lo previsto para los avecindados.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La propiedad agraria, con las reformas al artículo 27 Constitucional, contempla una verdadera propiedad de los campesinos, en virtud de que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

SEGUNDA.- Las modificaciones a la fracción IV del artículo 27 Constitucional, terminan con la prohibición a las sociedades mercantiles por acciones, poseer y explotar tierras en actividades agrícolas, pecuarias y forestales, colaborando con su participación al desarrollo del país y al incremento de la producción en el campo, para elevar el nivel de vida de todos los mexicanos y en particular de los campesinos.

TERCERA.- La explotación del campo no solo requiere del trabajo; se necesitan además de inversiones cuantiosas para hacer productiva la tierra, ya que el trabajo de la tierra sin maquinaria y sin tecnología moderna origina rendimientos pobres y costosos.

CUARTA.- La modernización del campo, no solo es importante para los campesinos sino que es una condición

indispensable para el desarrollo nacional y para lograrlo se necesita que el capital vaya al campo.

QUINTA.- Una de las vías para el progreso del campo es permitir que las sociedades puedan poseer y explotar la tierra.

SEXTA.- La reforma permite que los ejidatarios y comuneros puedan organizarse como sociedad mercantil por acciones para lograr la capitalización del campo, aportando todo el capital o buscando socios que lo aporten de acuerdo con las características que señala la Ley Agraria.

SEPTIMA.- Con la personalidad jurídica, los núcleos de población ejidales y comunales, transforman las relaciones sociales y productivas en el campo, para incorporarlo a las formas y ritmos del desarrollo nacional, con el objetivo de avanzar en la búsqueda de la justicia y la libertad de los campesinos de México.

OCTAVA.- Los extranjeros pueden adquirir el dominio directo de las tierras y aguas agrarias, ya que la reforma no hace especial pronunciamiento al respecto, por lo que éstos estarán en posibilidades de competir en igualdad de circunstancias que los nacionales, para

adquirir la propiedad agraria, con excepción de las "Zonas Prohibidas".

NOVENA.- En razón de que los extranjeros pueden adquirir derechos reales con respecto a la propiedad agraria, estos deberán estar sujetos a las leyes mexicanas y no acudir en defensa de los mismos a sus gobiernos, bajo la pena de perderlos en favor de la nación.

DECIMA.- A efecto de prevenir conflictos de los derechos adquiridos por extranjeros en las franjas fronterizas y litorales, bajo el nombre de Fideicomisos, se permite la adquisición de propiedades en esas zonas, con las limitaciones y restricciones que señale la ley.

BIBLIOGRAFIA

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

- 1.- BARRERA GRAF JORGE. Instituciones de Derecho Mercantil, Editorial Porrúa, S.A. Segunda Edición, México, 1971.
- 2.- BOSCH GARCIA CARLOS. La técnica de la Investigación Documental, 11a. Edición, Editorial Trillas, México, 1972.
- 3.- CERVANTES AHUMADA RAUL. Derecho Mercantil, Tercera Edición, Editorial Herrero, S.A., México, 1980.
- 4.- CHAVEZ PADRON MARTHA. El Derecho Agrario en México, Décima Edición, Editorial Porrúa S.A., México 1991.
- 5.- DE IBARROLA ANTONIO. Derecho Agrario, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.
- 6.- DE PINA VARA RAFAEL. Elementos de Derecho Mercantil Mexicano, 14a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.
- 7.- ENRIQUEZ COYRO ERNESTO. Los Estados Unidos de América ante Nuestro Problema Agrario, Primera Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, 1984.

- 8.- FAVILA MANUEL. Cinco Siglos de la Legislación Agraria (1493-1940), Primera Edición, Editorial Publicaciones del Banco Nacional de Crédito Agrícola, S.A., México 1941.
- 9.- LEMUS GARCIA RAUL. Derecho Agrario Mexicano, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1987.
- 10.- LUNA ARROYO ANTONIO Y LUIS G. ALCERRECA. Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, Primera Edición Editorial Porrúa, S.A., México 1982.
- 11.- MARTINEZ GARZA BERTHA BEATRIZ. Evolución Legislativa de la Ley Federal de Reforma Agraria, Primera Edición, Manuel Porrúa, S.A., México, 1975.
- 12.- MEDINA CERVANTES JOSE RAMON. Derecho Agrario, Editorial Harla, S.A. de C.V., México 1992.
- 13.- MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO. El Crédito Agrario en México, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1977.
- 14.- MUÑOZ LUIS. Derecho Mercantil, 2 Tomos, Librería Herrero, México, 1952.

- 15.- PEREZNIETO CASTRO LEONEL. Derecho Internacional Privado, Quinta Edición, Editorial Harla, S.A. de C.V., México 1992.
- 16.- RINCON SERRANO ROMEO. El Ejido Mexicano, Primera Edición, Centro Nacional de Investigaciones Agrarias, México 1987.
- 17.- RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOAQUIN. Tratado de Sociedades Mercantiles, Tomo II, Quinta Edición, México, 1977.
- 18.- ROUAIX PASTOR. Diputado Constituyente por el Décimo Distrito Electoral del Estado de Puebla, Génesis de los Artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917, Puebla. Pue., 1945.
- 19.- VALLE ESPINOZA EDUARDO. El Nuevo Artículo 27. Editorial Nuestra, S.A. de C.V., México 1992.
- 20.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano, Cuatro Tomos, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.
- 21.- CARLOS SALINAS DE GORTARI. Adiciones y Reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México, 1992.

LEGISLACION

- 22.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 98a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1993 y anteriores.
- 23.- LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA. José Carlos Guerra Aguilera. Cuarta Edición Editorial Pac. México 1991.
- 24.- LEGISLACION AGRARIA. Editorial Sista, S.A. de C.V., México, 1993.
- 25.- LEY FEDERAL DE PESCA. Editorial Porrúa, S.A., Décima Tercera Edición, México, 1992.
- 26.- LEY GENERAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS. Editorial Porrúa, S.A., 46a. Edición, México, 1992
- 27.- CODIGO DE COMERCIO. Editorial Porrúa, S.A., 57a. Edición, México, 1992.
- 28.- ESTATUTO LEGAL DE LOS EXTRANJEROS. Rafael de Pina. Octava Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993.