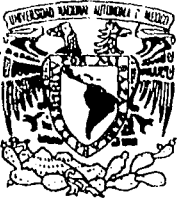


879309

42
2ej



UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
CLAVE: 879309

REGIMEN LEGAL DE LA COMPRAVENTA DE BIENES EJIDALES

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

BLANCA PATRICIA NIETO LOPEZ



CELAYA, GTO.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

JULIO 1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE GENERAL

REGIMEN LEGAL DE LA COMPRAVENTA DE BIENES EJIDALES

INTRODUCCION.....	Pág 1
--------------------------	------------------------

CAPITULO I

**ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA EN MEXICO.**

1.1. Epoca Precolonial.....	4
1.1.1. El Origen de los Aztecas.....	4
1.1.2. Tipos de Tenencia de la Tierra entre los Aztecas... 	5
1.2. México Colonial.....	6
1.2.1. Observaciones Preliminares.....	6
1.2.2. Propiedad de Tipo Individual.....	7
1.2.3. Instituciones Intermedias.....	9
1.2.4. Propiedad de Tipo Colectivo.....	10
1.3. México Independiente.....	11
1.3.1. Observaciones Preliminares.....	11
1.3.2. Tipos de Propiedad de esta Epoca.....	12

CAPITULO II

**EL REGIMEN EJIDAL Y LA PROBLEMATICA JURIDICA EN EL CAMPO
MEXICANO.**

2.1. Aspectos Introdutorios.....	14
2.2. Concepto de Ejido.....	14
2.3. La Propiedad en el Régimen Ejidal.....	15
2.4. La Indefinición y sus efectos.....	17
2.5. Perspectiva Política del Ejido.....	20
2.6. La Influencia Extranjera en la Reforma Agraria.....	22

2.7. La Finalidad del Latifundio.....	24
---------------------------------------	----

CAPITULO III

LA REFORMA AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL COMO PRIMERA ETAPA DE LA NUEVA REVOLUCION AGRARIA.

3.1. Exposición de Motivos.....	28
3.2. Análisis Jurídico a las Reformas del Art. 27 Constitucional.....	34
3.3. El Nuevo Artículo 27 Constitucional.....	52

CAPITULO IV

LOS BIENES EJIDALES, CLASIFICACION Y REQUISITOS PARA SU ENAJENACION.

4.1. Introducción.....	67
4.2. Marco de Referencia.....	68
4.3. Personalidad Jurídica y Patrimonio del Ejido.....	69
4.4. Acreditamiento de la Personalidad.....	71
4.5. Acreditamiento de la Propiedad Ejidal.....	73
4.6. Clasificación de las Tierras Ejidales.....	75
4.7. Tierras del Asentamiento Humano.....	77
4.8. Tierras de Uso Común.....	78
4.9. Tierras Parceladas.....	80
4.10. Tierras Ejidales Ubicadas en Areas de Crecimiento de Centros de Población.....	83

CAPITULO V

FORMALIDADES PARA LA CELEBRACION DE LA COMPRAVENTA DE BINES EJIDALES.

5.1. Aspectos Introdutorios.....	86
----------------------------------	----

5.2. EL Marco Jurídico de la Enajenación de Bienes Ejidales.....	87
5.3. Fundamentos Legales de los Derechos del Ejidatario sobre los Bienes Ejidales.....	88
5.4. La Venta Judicial de Derechos Sobre Bienes Ejidales..	89
5.5. La Venta Forzosa de Derechos Ejidales.....	92
5.6. La Venta Directa o Libre de Bienes Ejidales.....	94
5.6.1. Primera Etapa Aparcelamiento y Expedición de Certificados.....	94
5.6.2. Segunda Etapa. Conversación del Régimen Ejidal al Privado.....	95
5.6.3. Tercer Etapa. Formalidades Legales.....	96
CONCLUSIONES.....	98
BIBLIOGRAFIA.....	101

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

El 7 de noviembre de 1991, el Presidente de México Carlos Salinas de Gortari, presentó ante el Congreso de la Unión un proyecto de reforma al Art. 27 Constitucional. Dicha iniciativa presidencial tenía entre otros objetivos, establecer las condiciones para que el núcleo ejidal pueda otorgar al ejidatario el dominio sobre su parcela, cuando el ejidatario así lo decida.

Lo anterior, ciertamente responde a una exigencia de carácter social que ha existido desde siempre, pero que a últimos años se había venido recrudeciendo. Por tanto se puede decir con propiedad que constituye un verdadero acierto del actual gobierno mexicano.

Así pues, el 6 de enero de 1992, el Decreto que contiene las Reformas al Art. 27 Constitucional, previa su aprobación de Diputados y Senadores, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación y dichas disposiciones entraron en vigencia al día siguiente.

Como consecuencia de lo anterior el 10 de febrero de 1992, fue presentada al Congreso de la Unión la iniciativa de Ley Agraria, reglamentaria del nuevo Art. 27 Constitucional.

El 20 de febrero de 1992 la Cámara de Diputados en el Pleno General aprobó la Ley Agraria, con 388 votos a favor. Posteriormente se remitió a la Cámara de Senadores donde fue discutida y aprobada el 23 de dicho mes.

En esa misma fecha fue firmado, el Decreto de la Ley Agraria y publicado el día 26 de febrero de 1992 en el Diario

Oficial de la Federación, con ello quedó debidamente reglamentado el Art. 27 Constitucional en lo concerniente a la propiedad ejidal y comunal.

Sin embargo, dicha sea la verdad, la Ley Agraria, aunque fue elaborada pensando principalmente en los ejidatarios, éstos son quienes menos la conocen.

La desorientación y la confusión prevalece prácticamente en todos los estratos de la sociedad, derivándose de tal desconocimiento una inseguridad e incertidumbre jurídica casi total en perjuicio principalmente del ejidatario que por su estatus cultural resulta ser quien más desprotegido se encuentra.

Creemos pues que la divulgación de la cultura jurídica en todas las materia, pero en esta ocasión en la Agraria, corresponde principalmente a los Abogados de acuerdo a la naturaleza de nuestra profesión. Correspondiendo a los Abogados jóvenes tomar la iniciativa para ello.

Esta será por tanto la primordial finalidad que nos proponemos alcanzar en la presente investigación. Para ello hemos elegido el tema que titulamos de la siguiente manera:

"REGIMEN LEGAL DE LA COMPRA-VENTA DE BIENES EJIDALES"

Los objetivos específicos que se persiguen consisten fundamentalmente en realizar un análisis jurídico respecto a las nuevas características y modalidades de la propiedad de las tierras ejidales y comunales; al procedimiento de conversión de parcelas del régimen ejidal al régimen privado y precisar las

formalidades legales que se requieren para la enajenación de bienes ejidales.

Del análisis anterior, se lograron resultados extraordinarios, ya que pudimos verificar la obscuridad de algunas disposiciones, así como la existencia de lagunas legales; lo cual nos permitió sugerir reformas y adiciones a la Ley en aras de una legislación cada vez menos imperfecta.

LA SUSTENTANTE

C A P I T U L O P R I M E R O

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN MEXICO.

1.1. MEXICO PRECOLONIAL.

1.1.1. ORIGEN HISTORICO DE LOS AZTECAS.

López Austin dijo que: La constitución era el reflejo de la divinidad, de la división cuaternaria, de los trece cielos del orden cósmico. Por éste reflejo el poder estaba en la dualidad, en la representación masculina del Tlatoani y en la femenina del Chihuacóatl; el ejército estaba gobernado por dos grandes militares; el clero tenía a la cabeza dos supremos sacerdotes... desde la inicial división de México-Tenochtitlan, aproximadamente en 1321, parece existir el sincretismo en el pensamiento de sus fundadores. En el centro de lo que había de ser su ciudad, se erigió el humilde templo de Huitzilopochtli, y en él se unieron los vértices de las cuatro divisiones mayores, los Campán denominados Moyotlán, Teopán, Atzacualco y Cuepopán, repitiéndose entre ellos los Calpulli fundadores que llevaron consigo sus Calputeteo o dioses particulares. (1)

Manuel M. Moreno dijo que los lazos familiares que son el fundamento del clan aparecen ya completamente debilitados en el Calpulli que era la celdilla de la sociedad mexicana, el aspecto predominante en ésta era político y no familiar. (2)

Originalmente en el período de la peregrinación, la organización tribal se fundaba en los lazos del parentesco, y así los siete calpullis eran dirigidos por siete caudillos; pero

el pueblo azteca evolucionó, creció, se asentó en Tenochtitlan, e inició su poderío, perdiendo el rastro de los lazos familiares como base del clan o calpulli, en el calpulli aparecieron diversas familias y la organización respondió ya más a vínculos y pactos políticos que familiares.

1.1.2. TIPOS DE TENENCIAS DE LA TIERRA ENTRE LOS AZTECAS.

Solamente el Señor (Tzin) podía ser propietario de la tierra y ejercer la plena "in res potestas" (derecho de usar el fruto y disponer de una cosa) y era el único que la podía repartir, así tenemos que había varios tipos de propiedad emanada del Señor:

I.- **PILLALLI.** - Eran posesiones antiguas de los pipiltzin transmitidas de padres a hijos, o concedidas por el Rey en galardón de los servicios hechos a la Corona; había tierras de la Corona llamadas tecpanatlalli, reservadas siempre al dominio del Rey y que gozaban el usufructo ciertos señores llamados tecpanpouque y tecpantlaca que era gente de palacio. Los Principales no pagaban tributo pero prestaban servicios militares, políticos, administrativos, etc. Al señor y éste los compensaban con tierras que en ocasiones podían transmitir o vender, con la prohibición de transmitir tierras a los plebeyos, pues la venta era inexistente y el Principal perdía todo derecho a la tierra.

Todas las tierras eran trabajadas por gentes del pueblo que no eran dueñas de ellas a excepción del Calpulli. Existiendo tres tipos de trabajadores: los aparceros que eran coparticipes en la producción; el mayeque que tenía derecho

sobre la tierra que explotara, pero no era libre y el macehual que trabajaba a cambio de un jornal.

II. - MILCHIMALLI. - Eran tierras destinadas a suministrar viveres al ejército en tiempos de guerra.

III. - TEOTLALPAN (tierra de los dioses). - El producto de esta tierra era destinado a sufragar los gastos del culto.

IV. - ALTEPETLALLI. - Eran tierras destinadas a sufragar los gastos del pueblo y cada barrio poseía su porción de tierra.

V. - CALPULLI (calli, casa; pulli, agrupación). - Era una porción de tierra que se le asignaba a cada jefe de familia para el sostenimiento de ésta, siempre que perteneciera a un barrio o agrupación de casas, pero al principio el requisito era del parentesco entre las gentes de un mismo barrio. El Calpulli fue una especie de pequeña propiedad que tenía una función social que cumplir; la Propiedad de las tierras del Calpulli era comunal y pertenecía al barrio o calpulli era privado y lo gozaba quien lo estaba cultivando; el calpulli no podía enajenarse, pero sí dejarse en herencia.

1.2. MEXICO COLONIAL.

1.2.1. OBSERVACIONES PRELIMINARES.

El 18 de junio y 9 de agosto de 1513, don Fernando V dictó en Valladolid la "Ley para la distribución y arreglo de la propiedad", que rigió a los españoles.

Otros testimonios legales de la buena fe de los Reyes Católicos, son las leyes que instituyeron la propiedad privada de la Nueva España, pero que le dieron función social (se debía residir en la tierra, cultivarla, levantar cosecha y, si esto no se cumplía las tierras se revocaban), sin embargo este sentido se fue perdiendo conforme se consolidó el coloniaje español.

Pero como la conquista de la Nueva España se realizó en su mayor parte con esfuerzos y fondos particulares, aquellos que habían invertido su patrimonio y arriesgado su vida en la empresa, esperaban ver recompensados sus esfuerzos; Hernán Cortés, eludió los mandatos de los Reyes Españoles que no se repartieran tierras, alegando su experiencia, las inquietudes de los soldados y la necesidad fundamental de seguirse manteniendo como conquistadores de la Nueva España y a título de provisionales en 1522 inició los repartos diciendo que fué "casi forzado depositar los señores y naturales de estas partes, a los españoles, considerando en ellos las personas y los servicios, que en estas partes Vuestra Majestad se ha hecho." (3)

1.2.2. PROPIEDAD DE TIPO INDIVIDUAL.

Con las Ordenes de don Fernando V dadas el 18 de junio y el 9 de agosto de 1513 se constituyó la propiedad privada, con todas las características del Derecho Romano y las peculiaridades de la legislación española e indiana; existiendo estos tipos de propiedad individual:

a) **MERCEDES.** - La merced se daba a los conquistadores o colonizadores en distintas extensiones según los servicios a la Corona, los méritos del solicitante y la calidad de la tierra. Al principio se daban en calidad de provisionales, mientras el

titular con los requisitos para consolidar la propiedad de residencia y labranza, cumplidas éstas se confirmaba la propiedad con el siguiente trámite:

b) CABALLERIAS. - Era una medida de tierra que se le daba en merced a un soldado de caballería. Para Mendieta y Nuñez la caballería es un paralelogramo de 609,408 varas, o sea, 42.7953 hectáreas, y para González de Cossío es de aproximadamente 300 hectáreas.

c) PEONIA. - Era una medida de tierras que se le daba en merced a un soldado de infantería; como la peonía era de toda una quinta parte de la caballería, para Mendieta y Nuñez era aproximadamente 8.5570 hectáreas y para González de Cossío era un poco menos de 50 hectáreas.

d) SUERTES. - Era un solar para labranzas que se daba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación o en merced (10.6988 hectáreas).

e) COMPRA-VENTA. - Muchas de las tierras del Tesoro Real, pasaron a manos de particulares a través de la compraventa.

f) CONFIRMACION. - Era un procedimiento por medio del cual el Rey confirmaba la tenencia de tierras en favor de alguien que carecía de títulos sobre ellas o le había sido tituladas en forma indebida.

g) PRESCRIPCION. - La prescripción positiva de las tierras, en favor de alguien, normalmente se hacía sobre tierras

realengas y el término era de acuerdo a la buena o mala fe del poseedor. (4)

1. 2. 3. INSTITUCIONES INTERMEDIAS .

Estas instituciones comprendían propiedades de tipo individual y propiedades de tipo comunal.

a) **COMPOSICION.** - Institución por medio de la cual algunos terratenientes se hicieron de tierras realengas o de otros particulares; en 1631 se dispuso que los que hubieran introducido y usurpado más de lo que les pertenecía serían admitidos en cuanto al exceso a moderada composición y se les despacharían nuevos títulos. Al beneficio de la composición podían acogerse los poseedores que tuvieran diez años de serlo y así lo acreditaran mediante testimonial, siempre que de su solicitud no se derivan perjuicios para indios y que pagaran la suma moderada que se fijara como valor a tierra.

b) **CAPITULACIONES.** - A los españoles que residían en la Nueva España les dieron tierras para que fundaran pueblos. La capitulación se asignaba a quien colonizaba un pueblo y a cambio de le daba determinada cantidad de tierra.

El capitulador obtenía tierras mediante la capitulación a título particular, al igual que los colonos del pueblo, pero también se deduce el tipo de tierras que tenía un pueblo y que eran de tipo colectivo como los cascos del pueblo, los propios y el ejido.

c) **REDUCCION DE INDIGENAS.** - De esta forma eran llamados los pueblos de fundación indígena.

La reducción de indios debía tener al igual que los pueblos de españoles, casco legal, ejido, propios, tierras de repartimiento, montes, pastos y agua.

1.2.4. PROPIEDAD DE TIPO COLECTIVO.

Entre las propiedades de tipo colectivo que existieron tenemos:

a) *FUNDO LEGAL.* - Era el terreno donde se asentaba la población, el casco del pueblo, con su iglesia, edificios públicos y casas de los pobladores.

b) *EJIDO Y DEHESA.* - El ejido español era un solar situado a la salida del pueblo que no se labraba ni plantaba, destinado al solaz de la comunidad que se conocía desde hace mucho era de carácter comunal. La dehesa española era un lugar a donde se llevaba a pastar el ganado, institución creada con la misma naturaleza que el ejido.

El ejido estaba ubicado a la salida del pueblo; era de uso y disfrute comunal, inenajenable e imprescriptible; tenía como extensión la de una legua cuadrada; el ejido en los poblados indígenas tenía como finalidad que los indios pudieran tener ahí sus ganados sin que se revolvieran con otros de españoles.

c) *PROPIOS.* - Institución de origen español, pero que coincide con el altepetalli, ya que los productos de ambas de estas instituciones eran destinados a sufragar los gastos públicos. El propio era inenajenable; en la Nueva España se

cultivaba colectivamente mientras que en España el Ayuntamiento lo daba en censo o en arrendamiento.

d) TIERRAS DE COMUN REPARTIMIENTO.- Que también fueron conocidas con el nombre de parcialidades o tierras de comunidad. Eran tierras comunales de disfrute individual sorteadas entre los habitantes de un pueblo, para que las cultivaran; constituidas con tierras ya repartidas o las que para labranza se dieron, extensión era la de una suerte.

e) MONTES, PASTOS Y AGUAS.- Tanto españoles como indígenas debían disfrutar en común los montes, los pastos y las aguas, así lo estableció Carlos V en una cédula expedida en el año de 1533.

1.3. MEXICO INDEPENDIENTE.

1.3.1. OBSERVACIONES PRELIMINARES.

México es independiente desde el 27 de septiembre de 1821; pero en materia agraria tenía que enfrentarse a los problemas que le heredó la colonia: la defectuosa distribución de tierras y una defectuosa distribución de habitantes. El problema agrario se apreciaba observando la pequeña propiedad indígena individual y comunal a punto de desaparecer y una propiedad creciente en manos del clero, de los españoles y sus descendientes. Pero el nuevo gobierno no se le ocurrió atacar el aspecto de la distribución de la tierra, sino sólo contemplar y tratar de remediar la defectuosa distribución de la población.

1.3.2. TIPOS DE PROPIEDADES DE ESTA EPOCA.

Durante los primeros años de México Independiente la propiedad también se dividió en latifundistas, eclesiástica e indígena:

a) LOS LATIFUNDIOS.

Los latifundios formados en la Colonia, a manos de los conquistadores y sus descendientes, continuaron subsistiendo en el México independiente; había una serie de identificaciones entre los grandes hacendados, el partido conservador, las tendencias imperialistas y el clero político militante, quienes se salieron a fin de defender sus intereses y no permitir el fraccionamiento de sus bienes rústicos, ni el triunfo de ninguna idea, personaje o ley que tendiera a distribuir en forma más justa las tierras del campo mexicano.

b) PROPIEDAD ECLESIASTICA.

La propiedad eclesiástica continuó creciendo al igual que el latifundismo y mientras más acrecentaba el clero sus bienes, más empeoraba la economía nacional, ya que estos bienes casi no pagaban impuestos. Después de realizada la independencia, el clero se dedicó a conservar su situación de privilegio absorbente y para ello fue necesario que entrara en pugna política y económicamente, los intereses eclesiásticos y los gubernamentales; de tal suerte que cada vez que el clero sentía amenazados sus bienes terrenales apoyaba indirectamente a quien le ofrecía mantenerlo en el goce de todas sus prerrogativas y bienes.

c) PROPIEDAD PARTICULAR.

En cuanto a la propiedad particular del indígena, ya casi desaparecía en esta época; este hecho fue reconocido tanto por los realistas como insurgentes. Las leyes de colonización del México Independiente quisieron resolver este problema dándoles tierras baldías en lugares despoblados, pero estas leyes fueron ineficaces. En consecuencia durante esta época, las leyes no mejoraron en nada la condición del indígena, pues ni recuperaron los terrenos perdidos, ni fueron a poblar tierras para obtenerlas.

Las tierras de las comunidades indígenas eran las únicas que el indígena y el mexicano mestizo detentaban; originalmente las parcelas medían diez hectáreas aproximadamente, medida que correspondía a una suerte.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

(1) CHAVEZ, Padrón Martha, El Derecho Agrario en México, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F., 1985, p. 146.

(2) Idem.

(3) FLORIS, Margadant Guillermo F., Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, Edit. Trillas, S.A., México, D.F., 1986, p. 31.

(4) Idem.

(5) MENDIETA, y Núñez Lucio, El Problema Agrario en México, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1986 p.112

C A P I T U L O S E G U N D O

EL REGIMEN EJIDAL Y LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA EN EL CAMPO MEXICANO

2.1. ASPECTOS INTRODUCTORIOS.

En el caso del ejido y la reforma agraria es preocupante y triste que todavía analistas, politólogos y editorialistas, no hayan superado la geometría de los términos: derecha, izquierda, neoliberalismo, reaccionario, etc., las que muchas veces impiden analizar las instituciones sociales vigentes en México a la luz de su eficiencia y de su desempeño real en beneficio de la sociedad y el progreso.

Quien habla de privatizar el ejido es catalogado inmediatamente de derechista, neoliberal o reaccionario y quienes lo protegen, se ostentan como defensores de una herencia de la revolución mexicana en beneficio de las clases menesterosas.

2.2. CONCEPTO DE EJIDO.

La palabra ejido proviene del latín "exitus", salida, palabra con la cual se designaban las tierras comunales localizadas alrededor de los pueblos, a las que tenían acceso todos los vecinos. Actualmente, el significado etimológico no corresponde a la estructura ejidal en México.

El ejido actual constituye una posesión precaria de la tierra por campesinos llamados ejidatarios. La propiedad de la

tierra ejidal recae realmente en los funcionarios gubernamentales del turno.

2.3. LA PROPIEDAD EN EL REGIMEN EJIDAL.

Uno de los problemas del ejido es que no está claro quién es el propietario.

Dice Mendieta y Nuñez sobre los Artículos 51 y 64 de la Ley de Reforma Agraria, en los cuales el legislador pretendió señalar al propietario del ejido:

"Con la redacción del artículo 51 de la Ley no se resuelve este problema, ni se le soslaya, ni se resuelve a quién pertenecen las tierras del ejido". (1)

"El Estado, por medio de la Secretaría de la Reforma Agraria y de la Secretaría de Agricultura y Ganadería, siempre ha ejercido una tutela constante sobre los ejidatarios que en la Ley Federal de Reforma Agraria se acentúa de manera notable, tutela que llega hasta a determinar la forma de explotación individual o colectiva, a modificar la extensión de la parcela ejidal cuando cambia la calidad de las tierras ejidales y a disponer de las parcelas o unidades de dotación vacantes para acomodar en ellas campesinos que carecen de patrimonio aún cuando no pertenezcan al ejido". (2)

"Estas consideraciones nos llevan a concluir que los núcleos de población tienen un derecho precario de posesión sobre los bienes ejidales que, en el último análisis, pertenecen al Estado". (3)

Aún los estudiosos marxistas de los problemas agrarios de México reconocen la dificultad de descubrir al propietario del ejido.

Ibarrola cita a un conocido marxista, Roger Bartra, quien dice sobre la propiedad ejidal:

"... El ejido es una forma de entremezclar varios tipos de propiedad estatal o nacionalizada, corporativa comunal y privada. El ejido es, en principio, propiedad de la nación, cedida a una comunidad de campesinos, en usufructo, que adquiere un carácter corporativo por la imposición de reglas de organización y control a la población del núcleo ejidal; pero la ley también establece una serie de normas que, cuando se han aplicado a fondo, han producido los llamados ejidos colectivos, adquiriendo así tintes de propiedad comunal; su carácter de propiedad privada campesina proviene del usufructo individual de la parcela ejidal en la mayor parte de los casos y de las disposiciones que permiten la herencia de la tierra. Todo el conjunto de características, produce en la realidad y en la mayor parte de los casos, una forma disfrazada de pequeña propiedad privada corporativizada". (4)

Las citas anteriores, de juristas, economistas de derecho y de izquierda, nos confirman la confusión que ha existido sobre la propiedad ejidal, confusión que es el origen principal de su ineficiencia y atraso.

Los políticos que se oponen a otorgar la propiedad de la tierra a los ejidatarios, en principio están a favor de que continúe en manos del Estado, pero ni aún para el Estado está

claro que él es el propietario. Los ejidos son tierra de nadie en la que todos meten mano.

Los defensores del Estado propietario no entran al análisis de la realidad, simplemente se oponen a todo lo que huelga a privatización, por considerarlo capitalista, neoliberal, de derecha o porque consideran en el fondo que ellos son los dueños reales de los ejidos. mientras son funcionarios; por lo que privatizarlo significa que ellos serian expropiados.

2.4. LA INDEFINICION Y SUS EFECTOS.

Los descubrimientos más recientes en el campo de la ciencia económica demuestran, lógicamente y empíricamente, que en aquellos sectores de la producción donde no existen derechos de propiedad claros y transferibles, no hay progreso económico.

La confusión sobre la propiedad ejidal no sólo tiene efectos ideológicos, sino económicos. La falta de claridad y vigencia de los derechos de propiedad en las tierras ejidales son la principal causa del atraso económico en el campo mexicano.

La aportación a la ciencia económica de Ronald Coases, Premio Nobel de Economía 1991, fue demostrar que la indefinición de los derechos de propiedad aumenta los llamados "costos de transacción" e impide la capitalización y progreso del sector donde no hay o no son claros los derechos de propiedad.

Algunas de las enseñanzas que se derivan de los estudios del Premio Nobel de Economía 1991 son:

1.- La legislación aumenta o disminuye la rentabilidad de las inversiones a través de los llamados "costos de transacción", o sea, los recursos, tiempo y riesgo que representa hacer valer los contratos derivados de la producción, asociación, compra y venta de bienes y servicios. Si en un sector de la producción las leyes dificultan, obstaculizan o prohíben la realización de contratos (Compra-venta, renta, asociación, etc.) difícilmente habrá progreso económico.

2.- El exceso de leyes y reglamentaciones aumenta los llamados "costos de transacción". A mayores costos de transacción, menos progreso económico y social.

3.- Las empresas se forman y crecen en tanto las leyes les facilitan y abaratan la producción e intercambio de bienes y servicios.

4.- Las empresas dejan de crecer cuando las leyes dificultan sus costos de transacción hasta el punto en que ya no es rentable realizar operaciones a través de ellas.

5.- La ausencia de derechos de propiedad imposibilita el cálculo de los costos de transacción y, por lo tanto, dificulta el conocimiento de los costos de producción, de comercialización y de los costos totales.

6.- Las economías planificadas o socialistas, fracasaron en gran parte porque en la medida que no reconocían los derechos de propiedad ni realizaban transacciones a través de los mecanismos de mercado (oferta, demanda, precios libres) no podían calcular sus costos.

7.- Los llamados costos sociales, como la protección al ambiente, se minimizan y trabajan en beneficio de la sociedad si se determinan con base en los mecanismos de mercado y no sólo en reglamentaciones gubernamentales. (5)

La tesis fundamental del profesor Coase es que las legislaciones que no protegen y determinan claramente los derechos de propiedad, obstaculizan la producción y la comercialización. En pocas palabras, impiden el progreso económico, social y aprovechamiento racional y eficaz de los recursos.

Una prueba palpable de la veracidad de esas tesis es el campo mexicano. En ese sector han existido la mayor cantidad de leyes, organismos, planes, subsidios y burocracia para promover el desarrollo, sin embargo, es el más atrasado de México. La causa nos diría el Premio Nobel de Economía 1991 a la luz de sus teorías es la ausencia de derechos de propiedad claros en ese sector y el exceso de leyes y reglamentaciones.

Desgraciadamente, esos razonamientos todavía no los alcanza a entender muchos de nuestros políticos que piensan puede haber progresos en el agro mexicano sin derechos de propiedad protegidos, claros y fácilmente transferibles.

La relación entre propiedad y progreso la remarca también el economista francés Henri Lepage al decir:

Una sociedad será tanto más innovadora y ofrecerá tantas más posibilidades de crecimiento cuando su sistema de derechos de propiedad defina de forma más clara y precisa los

derechos de exclusividad de cualquier ciudadano y cuanto más y mejor protegidos se encuentren dichos derechos y se reduzca con ello el grado de incertidumbre y de riesgo asociados a toda innovación. A la inversa, una sociedad tendrá tantas menos posibilidades de progreso y de crecimiento cuanto mayor sea la imprecisión de su régimen de derechos de propiedad. (6)

A las mismas conclusiones de Coase y Lepage llegaría cualquier persona sensata y con sentido común; sin embargo los dogmas e intereses estatistas han deformado el sentido común de muchos de nuestros intelectuales y políticos.

Llevamos más de 75 años tratando de hacer funcionar algo que nunca funcionará, como lo demuestra la realidad mexicana, de la URSS y de China Socialista.

2.5. PRESPECTIVA POLITICA DEL EJIDO.

El ejido es la institución en México que más subsidios, recursos, organismos y programas ha recibido. Entre las diversas dependencias que atienden y promueven su crecimiento, existen aproximadamente, según análisis de la revista Epoca, 280,000 funcionarios y burócratas que divididos entre 28,000 ejidos da un promedio de 10 burócratas por ejido.

Muchos de los dirigentes de esos organismos gubernamentales son quienes se oponen a la existencia de derechos de propiedad en el ejido, pues el primer efecto sería que muchos de ellos dejarían de manejar jugosos presupuestos para "promover" los ejidos y estaría más claro que salen sobrando.

Si se otorga la propiedad a los ejidatarios y ya no hay reparo ¿Qué justificaría la existencia de la Secretaría de la Reforma Agraria?

Muchos líderes de centrales agrarias, no los ejidatarios, también se oponen a la privatización, pues su poder y enriquecimiento emana precisamente de la confusión y anarquía de los derechos de propiedad.

El ejido ha cumplido en México una función política, pues si bien la ausencia de propiedad o la indefinición de ese derecho, genera el atraso y la miseria económica, es una fuente de control político.

La propiedad no es un título, sino la facultad de disponer de un bien. Propietario es quien decide cómo usar la tierra, qué sembrar y tiene la potestad de venderla o rentarla.

En el caso del ejido, ni el ejidatario, ni los comisarios, ni la asamblea de ejidatarios, ni el núcleo de población, pueden vender, rentar o transmitir la tierra y en muchas ocasiones ni decidir qué sembrar.

Durante tres cuartos de siglo en México, el gobernante en turno ha decidido qué campesinos o grupos de campesinos merecen la posesión de un pedazo de tierra y qué campesinos ya no la merecen, como en las monarquías absolutistas.

Son también los funcionarios o burocratas en turno quienes deciden qué es lo que debe sembrar cada ejidatario y si reciben créditos, semillas y fertilizantes. Y en base esas "potestades" son los burócratas quienes les sugieren a los

ejidatarios por qué candidato votar. Si obedecen pueden mantener la posesión precaria de las tierras, que en realidad son propiedad del funcionario en turno, que se las puede dar o quitar a su antojo.

La obediencia significa tierras, créditos, semillas, insecticidas; la desobediencia, convertirse en un desheredado.

Aunque cualquier persona sensata puede ver la ineficiencia económica del ejido, no puede negar su utilidad para conservar el poder. El grupo en el poder se ha servido de la confusión y la incertidumbre creada por el sistema ejidal.

El ejido durante más de 75 años cumplió con la función de mantener un control político sobre millones de campesinos. Paralelamente, con base en esa confusión de derechos, permitió a un grupo de funcionarios, encargados de dar, quitar y repartir tierras, créditos, semillas, fertilizantes, subsidios, etc., amasar fortunas muy superiores a la mayoría de los capitalistas privados en México.

2.6. LA INFLUENCIA EXTRANJERA EN LA REFORMA AGRARIA.

Uno de los argumentos preferidos de quienes defienden el ejido es afirmar que constituye un legado de la revolución mexicana. Independientemente de que así lo sea, eso no justifica que después de 7 décadas sigamos con una institución que no funciona ni funcionará, por el simple hecho de que haya sido legado de la revolución, pero ni eso es cierto.

El presidente norteamericano Woodrow Wilson condicionó el reconocimiento al gobierno de Carranza a la iniciación de una reforma agraria.

En 1914, escribió Ricardo Flores Magón sobre el origen de la reforma agraria en México:

"Wilson (Presidente de los Estados Unidos) se mostró hace una cuantas semanas muy celoso porque se introdujera en México la reforma agraria, y hasta recomendó con gran énfasis a sus representantes en las conferencias del Niágara que no admitieran nada que no llevase envuelto el propósito de repartir las tierras a los trabajadores mexicanos..." (7)

Independientemente de esas versiones históricas, la realidad es que la reforma agraria y el ejido han beneficiado grandemente a los agricultores norteamericanos.

Durante la recesión de los 30's, las políticas de aceleración en el reparto de tierras bajo el General Lázaro Cárdenas, fueron de gran beneficio para los agricultores norteamericanos, quienes en ese entonces se encontraban con un problema de falta de consumo interno. A medida que don Lázaro repartía tierras, crecía la necesidad de importar productos agrícolas de los Estados Unidos.

Don Lázaro Cárdenas, quien siempre contó con el apoyo y simpatías del Presidente Roosevelt de E.U.A., para todas sus políticas económicas y decisiones, incluyendo la expropiación del petróleo, fue el que marcó el principio del empobrecimiento y mayor dependencia externa del agro mexicano. Su Estado natal, Michoacán, donde se repartieron intensamente tierras, se

convirtió posteriormente en una de las principales fuentes de mano de obra barata para E.U.A. a través de los campesinos empobrecidos por la reforma agraria, que emigraba a los Estados Unidos.

El historiador y periodista Armando Ayala Anguiano, dice:

"Los cardenistas juran que su héroe no estuvo guiado por otro móvil que el de hacer la justicia social. Una infinidad de hechos desvirtúan tal aseveración: Cárdenas liquidó a los hacendados tradicionales, pero no se atrevió a afectar los latifundios propiedad de caciques (ni siquiera tocó los de los callistas) o los de los inversionistas norteamericanos, como el que poseía en Chihuahua William Randolph Hearst. Además, Cárdenas se reservó para sí mismo un par de latifundios en Michoacán, que luego devolvió en un acceso de rubor, y compró, a peso la hectárea, 590 hectáreas de terrenos que ahora, ya urbanizados, forma parte de los municipios de San Cristóbal Ecatepec y Ciudad Netzahualcóyotl, y que vende a miles de pesos el metro cuadrado su hijo Cuauhtémoc" (8)

2.7. LA FINALIDAD DEL LATIFUNDIO.

Junto con el mito de la reforma agraria revolucionaria, en realidad "made in USA", también se creó el mito del combate al latifundio como una herencia revolucionaria.

Entre los objetivos originales de la revolución mexicana no estaba el ejido, tal como es concebido actualmente, ni tampoco el reparto de tierras. La revolución mexicana buscaba fundamentalmente el "sufragio efectivo, no reelección". Madero,

figura central de la revolución, era un gran latifundista. Y en la mayor parte del territorio nacional no había necesidad de repartir tierras, pues sobraban.

El único Estado donde había problemas de la tierras era Morelos. Y ahí, Zapata, originalmente, no buscaba una reforma agraria en todo el país, ni tampoco convertir al Estado en propietario de todos los ejidos y tierras comunales, sino simplemente que algunos hacendados regresaran a su pueblo natal (Anenecuilco), las tierras que arbitrariamente les habían quitado.

Algunos intelectualoides convencieron a Zapata que lanzara planes, con contenidos ideológicos ajenos a las injusticias que le movieron a levantarse originalmente en armas.

Sin embargo, aunque terminar con los latifundios fuera idea de algún revolucionario, está equivocada y no beneficia a la clase humilde. La obsesión enfermiza y bastante lucrativa de líderes agrarios y funcionarios, de repartir tierras, llevó a México al minifundio. Actualmente en más del 90% de los ejidos es incosteable sembrar la mayoría de los cultivos e imposible incorporar maquinaria moderna.

Para darnos una idea del nivel de atraso de la mayor parte de los ejidatarios, diremos que más del 50% apenas producen para cubrir sus propias necesidades, es decir, viven en una economía de autoconsumo, en proporciones iguales o mayores que las que imperaban en tiempos de Porfirio Díaz, pero en aquel tiempo por lo menos las haciendas era la unidad productiva que aglutinaba y dirigía la producción.

La Reforma Agraria destruyó las haciendas, pero no nació ninguna unidad productiva en su lugar. En lugar de las haciendas, surgieron la Secretaría de la Reforma Agraria, la Conasupo, Anagasa, Banrural y la SARH, entre otros organismos, como coordinadores y directores de la producción del agro. Resultados: corrupción, burocratización y atraso en el campo.

Dividir el campo en "cachitos" era la mejor garantía de que nunca progresara ni se capitalizara y, por lo tanto, no cumpliera con su función social.

De nada sirve que cada campesino tenga la posesión de dos o otras hectáreas, si no produce ni lo suficiente para comer. Y mucho beneficiaría a la sociedad, el que un agricultor "latifundista" haga producir mil o dos mil hectáreas eficientemente y dé trabajo a cientos de campesinos. La riqueza de un país no es el dinero que acumula un latifundista en el banco, sino las miles de toneladas que produzca y los cientos de empleos que genere.

Desgraciadamente esas verdades son deformadas por la demagogia contra del latifundio de muchos políticos, que en la particular poseen grandes ranchos y han heredado a sus hijos enormes propiedades rurales.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

(1) MENDIETA, y Núñez Lucio, El Problema Agrario en México, Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1986, p. p. 112-116.

(2) Idem. p. 119

(3) Idem.

(4) IBARROLA, Antonio, Estructura Agraria y Clases Sociales en México, Edit. Era, México, D.F., 1976, p. 29.

(5) Idem. p. 35.

(6) AYALA, Anguiano Armando, Zapata y las Grandes Mentiras de la Revolución Mexicana, Edit. Diana, México, D.F., 1991, p. XVII.

(7) FLORES, Magon Ricardo, La Intervención Americana en México, D.F., 1981, p. 87.

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

LA REFORMA AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL COMO PRIMERA ETAPA DE LA NUEVA REVOLUCION AGRARIA.

3.1. EXPOSICION DE MOTIVOS.

Las modificaciones a la legislación agraria las anunció Salinas en su III Informe de Gobierno, donde ya admite oficialmente lo que todo analista sensato sabía, pero que en boca de un Presidente le da un valor histórico y trascendente: (1)

El reparto agrario establecido hace más de 50 años se justificó en su época, y es reconocido hoy en día por compromiso con los campesinos. En su momento llevó injusticia al campo; pero pretender, en las circunstancias actuales, continuar por el cambio de antes ya no significaba prosperidad para la patria ni justicia para los campesinos... Hoy la mayoría de los ejidatarios o de los pequeños propietarios es de minifundistas: dos terceras partes de los campesinos que siembran maíz en la nación tienen menos de tres hectáreas de tierra de temporal por familia; muchos sólo poseen surcos. Así no pueden satisfacer sus propias necesidades. El gobierno está obligado por mandato constitucional a seguir repartiendo tierras, pero desde hace años los efectos del reparto son contrarios a su propósito revolucionario, y cumplirlo no responde al espíritu de justicia de la propia Constitución. Antes, el camino del reparto fue de justicia; hoy es improductivo y empobrecedor. Seguir por esa ruta sería traicionar la memoria de nuestros antepasados revolucionarios, defraudar a los campesinos ya beneficiados por el reparto y burlar a los que esperan nueva tierra, hombres y

mujeres de carne y hueso, de ideas y sueños. Con toda razón se indignarían ante repartos de puras estadísticas, en el papel. No existen claras opciones productivas con su participación en el trabajo y para el progreso nacional. (2)

Por eso llegó el tiempo de cambiar nuestra estrategia en el campo. Este es un momento clave.

El III Informe del Presidente Salinas fue el 10 de noviembre, unos días después, el 7 del mismo mes, el Presidente envió una iniciativa para modificar varias fracciones del Artículo 27 Constitucional relacionadas con la Reforma Agraria y el ejido.

En la exposición de motivos de la iniciativa presidencial se reiteran verdades que todavía no quieren ser aceptadas por los "adoradores" del ejido, la mayoría de los cuales no son ejidatarios, pero muchos de ellos viven del ejido.

Dice la exposición de motivos:

La inversión de capital en las actividades agropecuarias tiene hoy pocos alicientes debido en parte a la falta de certeza para todas las formas de tenencia que se deriva de un sistema obligatorio para el Estado de reparto abierto y permanente; también por las dificultades de los campesinos, mayoritariamente minifundistas, para cumplir con las condiciones que generalmente requieren la inversión. (3)

El gobierno reconoce la incapacidad del sector público para financiar sólo el desarrollo del sector agropecuario:

La inversión pública que en el último siglo se ha dirigido al sector agropecuario no puede tener la magnitud necesaria para financiar, por sí sola, la modernización productiva del campo. Otras fuentes de inversión deben sumarse. Además, no es solamente un problema de magnitud; también lo es de eficacia. La inversión del sector público debe complementarse con la de los productores que conocen directamente el potencial de su tierra y distinguen la mejor tecnología para sus explotaciones. En este proceso, la disponibilidad de financiamientos y las posibilidades de asociación son fundamentales, al igual que procesos de comercialización y transformación competitivos y eficientes.

El ejecutivo reconoce más adelante la necesidad de darle su cauce jurídico a la venta de parcelas:

La realidad nos muestra que cada vez es más frecuente encontrar en el campo prácticas de usufructo parcelario y de renta, de asociaciones y mediería, inclusive de venta de tierras ejidales que se llevan a cabo al margen de la ley. Esta situación está señalando una respuesta de la vida rural al minifundismo, a las condiciones de pobreza y a las dificultades para acceder a financiamientos, tecnología, y escalas de producción rentable. Es claro que estas prácticas cotidianas y extendidas necesitan canalizarse constructivamente por la vía del derecho. Debemos hacerlo también porque, al no estar jurídicamente amparadas, disminuye el valor del ingreso que obtienen los campesinos por dichas operaciones y pierden en esos casos la defensa legal de sus intereses. Sin duda esa situación resta certidumbre para la inversión en plazos amplios y, por eso, inducen a buscar una explotación de los recursos naturales

que rinda en el tiempo más breve, abriendo la posibilidad de causar, en ese afán, de daños ecológicos.

La iniciativa establece la necesidad de reencontrar los diversos factores de la producción y revertir la atomización, producto del reparto:

... Los cambios deben proporcionar mayor certidumbre en la tenencia y en la producción para ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios. Parte esencial del propósito de justicia es revertir el creciente minifundio en el campo; éste proviene en gran parte de la obligación de seguir repartiendo tierras y de la falta de formas asociativas estables.

Histórica es la decisión del ejecutivo de terminar con el reparto agrario más largo del mundo:

La obligación constitucional de dotar a los pueblos se extendió para atender a los grupos de individuos que carecían de tierra. Esta acción era necesaria y posible en un país poco poblado y con bastas extensiones por colonizar. Ya no lo es más. La población rural crece, mientras que la tierra no varía de extensión. Ya no hay tierras para satisfacer esa demanda incrementada por la dinámica demográfica. Los dictámenes negativos del Cuerpo Consultivo Agrario, derivados de que no se localizaron tierras afectables para atender solicitudes ya son tan numerosos como todas las dotaciones realizadas desde 1917. En resoluciones recientes se especifica que la tierra entregada no es apta para su aprovechamiento agropecuario. Nos enfrentamos a la imposibilidad para dotar a los solicitantes de tierra. Tramitar solicitudes que no pueden atenderse introduce incertidumbre, crea falsas expectativas y frustración, inhibe la

inversión en la actividad agropecuaria, desalentando, con ello, mayor productividad y mejores ingresos para el campesino. Debemos reconocer que cumplió el reparto de la tierra que estableció el Artículo 27 Constitucional en 1917 y sus sucesivas reformas. (4)

Al no haber nuevas tierras, la pulverización de las unidades existentes se estimula al interior del ejido y en la pequeña propiedad. Tenemos que revertir el creciente manifundismo y fraccionamiento en la tenencia de la tierra que, en muchos casos, ya ha rebasado las posibilidades de sustentar plenamente a sus poseedores. La realidad muestra que hay que establecer legalmente que el reparto ya fue realizado dentro de los límites posibles.

Otro cambio histórico de la iniciativa es la opción al ejidatario de escoger la forma de tenencia que desee:

Reconoce, también, la plena capacidad de los ejidatarios de decidir las formas que deben adoptar y los vínculos que deseen establecer entre ellos para aprovechar su territorio. También fija el reconocimiento de la ley a los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas. Estos cambios atienden a la libertad y dignidad que exigen los campesinos y responden al compromiso del Estado de apoyar y sumarse al esfuerzo que ellos realizan para vivir mejor.

La propiedad ejidal y comunal será protegida por la Constitución. Se propone la protección a la integridad territorial de los pueblos indígenas. Igualmente, se protegen y reconocen las áreas comunes de los ejidos y el sustento territorial de los asentamientos humanos. En todo caso, el solar

en el caso urbano seguirá siendo de la exclusiva propiedad de sus moradores. Las superficies parceladas de los ejidos de la manera que lo disponga la ley, propiciando la compactación parcelaria y sin permitir acumulación o la fragmentación excesivas.

Los poseedores de parcelas podrán constituirse en asociaciones, otorgar su uso a terceros, o mantener las mismas condiciones presentes. La mayoría calificada del núcleo de población que fije la ley podrá otorgar al ejidatario el dominio de su parcela, previa regularización y definición de la posesión individual. Hay que expresarlo con claridad. Los ejidatarios que requieren permanecer como tales recibirán el apoyo para su desarrollo. No habrán ventas forzadas por la deuda o por la restricción. La ley prohibirá contratos que de manera manifiesta, abusen de la condición de pobreza o de ignorancia. Sostenemos el ejercicio de la libertad, pero éste jamás puede confundirse con la carencia de opciones. Nadie quedará obligado a optar algunas de las nuevas alternativas; dejarían de serlo. Se crearán las condiciones para evitar que la oportunidad se confunda con la adversidad...

... La reforma reconoce la plena capacidad legal del ejidatario y también sus responsabilidades. A ellos les corresponde resolver la forma de aprovechamiento de sus precios dentro de los rangos de libertad que ofrezca nuestra Carta Magna.

La capacidad y dignidad de los campesinos, su importancia y la de sus organizaciones, su decisión requieren apoyo y no paternalismo; constituyen, por eso, puntos de partida para la modernización de la producción rural.

Basados en estas citas, podemos reconocer el espíritu que anima a los cambios constitucionales propuestos por el Presidente Salinas.

A Nuestro juicio, la mayoría de los cambios constitucionales propuestos abren la posibilidad, si las leyes reglamentarias mantienen el mismo espíritu, para empezar a superar la crisis agrícola en México. (5)

3.2. ANALISIS JURIDICO A LAS REFORMAS DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

Párrafos que se reforman: Tercero y las fracciones IV y VI, primer párrafo; VII, XV y XVII.

Fracciones que se derogan: X a XIV y XVI del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

REFORMA ART. 27 PARRAFO TERCERO.

Texto anterior.

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 la 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 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 les 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 suficientes 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.

REFORMA.

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.

Objetivo de la Reforma:

Culminar el reparto agrario para revertir el manifundismo.

REFORMA FRACCION IV.

Texto Anterior.

Las sociedades comerciales, por acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyeren para explotar cualquiera 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.

REFORMA.

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. La ley reglamentaria regulará los límites de la propiedad territorial que deberán tener las sociedades de esta clase que se dediquen a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, así como su estructura de capital y su número mínimo de socios, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad se ajusten en relación con cada socio a los límites de pequeña propiedad.

Objetivo de la Reforma.

Se permitirá la participación de las sociedades civiles y mercantiles en el campo, ajustándose a los límites de la pequeña propiedad individual.

REFORMA FRACCION VI.

Texto Anterior.

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 aguarden el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centro 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 todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

REFORMA.

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.

Objetivo de la Reforma.

Se permitirá la participación de las sociedades civiles y mercantiles en el campo, ajustándose a los límites de la pequeña propiedad.

REFORMA FRACCION VII.

Texto Anterior.

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

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos comunales, cualesquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población. El Ejecutivo Federal se abocará al conocimiento de dichas cuestiones y propondrá a los interesados la resolución definitiva de las mismas. Si estuvieren conformes, la proposición del Ejecutivo tendrá fuerza de resolución

definitiva y será irrevocable; en caso contrario, la parte o partes inconformes podrán reclamarla ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin perjuicio de la ejecución inmediata de la proposición presidencial.

La ley fijará el procedimiento breve conforme al cual deberán tramitarse las mencionadas controversias.

REFORMA.

La ley reconoce y protege la propiedad ejidal y comunal de tierra, tanto para el asentamiento humano como para las actividades productivas.

La ley protegerá la integridad territorial de los pueblos indígenas.

Considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, la ley protegerá la base territorial del asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.

Considerando el respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, la ley regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierras y de cada ejidatario sobre su parcela. Así mismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus

derechos parcelarios entre sí, igualmente fijará las condiciones conforme a las cuales el núcleo ejidal podrá otorgar al ejidatario el dominio sobre su parcela.

La restitución de tierra, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley reglamentaria.

Son jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades, en los términos que la ley reglamentaria señale. Para estos efectos y, en general para la administración de justicia agraria, la propia ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción.

Objetivo de la Reforma.

Se elevan a rango constitucional las formas de propiedad ejidal y comunal de tierra.

Se fortalece la capacidad de decisión de ejidos y comunidades, garantizando su libertad de asociación y los derechos sobre su parcela.

Se protege la integridad territorial de los pueblos indígenas y se fortalece la vida en comunidad de los ejidos y comunidades.

Se regula el aprovechamiento de las tierras de uso común de ejidos y comunidades y se promueve su desarrollo para elevar el nivel de vida de sus pobladores.

Se fortalecen los derechos del ejidatario sobre su parcela, garantizando su libertad y estableciendo los procedimientos para darle al ejidatario el dominio sobre su parcela.

Se establecen Tribunales Agrarios autónomos para dirimir las cuestiones relacionadas con límites, tenencia de la tierra y resolución de expedientes rezagados.

SE DEROGA LA FRACCION X.

Texto Derogado.

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

La superficie o unidad individual de dotación no deberá de ser lo sucesivo menor de diez hectáreas de terrenos de riego o humedad o, a falta de ellos, de sus equivalentes en otras clases de tierras, en los términos del párrafo 3 de la fracción XV de este artículo.

Objetivo de la Derogación.

Culminar el reparto agrario para revertir el minifundismo.

SE DEROGA LA FRACCION XI.

Texto Derogado.

Para los efectos de las disposiciones contenidas en este artículo y de las leyes reglamentarias que se expidan, se crean:

a).- Una dependencia directa del Ejecutivo Federal encargada de la aplicación de las leyes agrarias y de su ejecución.

b).- Un cuerpo consultivo compuesto de cinco personas que serán designadas por el Presidente de la República y que tendrán las funciones que las leyes orgánicas reglamentarias le fijen.

c).- Una comisión mixta compuesta de representantes iguales de la Federación, de los gobiernos locales, y de un representante de los campesinos, cuya designación se hará en los términos que prevenga la ley reglamentaria respectiva, que funcionará en cada Estado y en el Distrito Federal, con las atribuciones que las mismas leyes orgánicas y reglamentarias determinen.

d). - *Comités particulares ejecutivos para cada uno de los núcleos de población que tramiten expedientes agrarios.*

Objetivo de la Derogación.

Resolver las controversias agrarias únicamente a través de tribunales agrarios.

SE DEROGA LA FRACCION XII.

Texto Derogado.

Las solicitudes de restitución o dotación de tierras o aguas se presentarán en los Estados directamente ante los gobernadores.

Los gobernadores turnarán las solicitudes a las comisiones mixtas, las que sustanciarán los expedientes en plazo perentorio y emitirán dictamen; los gobernadores de los Estados aprobarán o modificarán el dictamen de las comisiones mixtas y ordenarán que se dé posesión inmediata de las superficies que, en su concepto, procedan. Los expedientes pasarán entonces al Ejecutivo Federal para su resolución.

Cuando los gobernadores no cumplan con lo ordenado en el párrafo anterior, dentro del plazo perentorio que fija la ley se considerará desaprobadado el dictamen de las comisiones mixtas y se turnará el expediente inmediatamente al Ejecutivo Federal.

Inversamente, cuando las comisiones mixtas no formulen dictamen en plazo perentorio, los gobernadores tendrán facultad para conceder posesiones en la extensión que juzguen procedente.

Objetivo de la Derogación.

Eliminar figuras innecesarias, pues se culmina con el reparto agrario.

SE DEROGA LA FRACCION XIII.

Texto Derogado.

La Dependencia del Ejecutivo y el Cuerpo Consultivo Agrario dictaminarán sobre la aprobación, rectificación o modificación de los dictámenes formulados por las comisiones mixtas, y con las modificaciones que hayan introducido los gobiernos locales, se informará al C. Presidente de la República, para que éste dicte resolución como suprema autoridad agraria.

Objetivo de la Derogación.

Eliminar figuras innecesarias debido a la culminación del reparto agrario.

SE DEROGA LA FRACCION XIV.

Texto Derogado.

Los propietarios afectados con resoluciones dotatorias o restitutorias de ejidos o aguas que se hubiesen dictado en favor de los pueblos, o que en lo futuro se dictaren, no tendrán ningún derecho, ni recurso legal ordinario, no podrán promover el juicio de amparo.

Los afectados con dotación, tendrán solamente el derecho de acudir al Gobierno Federal para que les sea pagada la indemnización correspondiente. Este derecho deberá ejercitarlo los interesados dentro del plazo de un año, a contar desde la fecha en que se publique la resolución respectiva en el Diario Oficial de la Federación. Vencido este término, ninguna reclamación será admitida.

Los dueños o poseedores de predios agrícolas o ganaderos en explotación, a los que se hayan expedido, o en lo futuro se expida, certificado de inafectabilidad, podrán promover el juicio de amparo contra la privación o afectación agraria ilegales de sus tierras o aguas.

REFORMA A LA FRACCION XV.

Texto Anterior.

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 afecten.

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, así mismo, como pequeña propiedad, las superficies que no excedan de doscientas hectáreas en terrenos de temporal o de agostadero susceptibles de cultivo; ciento cincuenta cuando las tierras se dediquen al cultivo del algodón, si reciben riego de avenida fluvial o por bombeo; de trescientas en explotación, cuando se destine al cultivo del 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 500 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 cualquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad a la que se le haya expedido certificado de inafectabilidad, se mejore la calidad de sus tierras para la explotación agrícola o ganadera de que se trate, tal propiedad no podrá ser objeto de afectaciones agrarias aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.

REFORMA.

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. 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, así mismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida fluvial o por bombeo; de trecientas, cuando se destinen al cultivo del 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 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 cualquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se mejore la calidad de sus tierras, aunque se cambie el uso de las mismas, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad, aun 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.

Objetivo de la Reforma.

Se mantienen los límites de la pequeña propiedad, introduciendo el concepto de pequeña propiedad forestal

SE DEROGA LA FRACCION XVI.

Texto Derogado.

Las tierras que deban ser objeto de adjudicación individual, deberán fraccionarse precisamente en el momento de ejecutar las resoluciones presidenciales, conforme a leyes reglamentarias.

Objetivo de la Derogación.

Eliminar la inoperabilidad de este supuesto por finiquitarse el reparto agrario.

REFORMA A LA FRACCION XVII.

Texto Anterior.

El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones expedirán leyes para fijar la extensión máxima de la propiedad rural, y para llevar a cabo el fraccionamiento de los excedentes, de acuerdo con las siguientes bases:

a).- En cada Estado y en el Distrito Federal, se fijará la extensión máxima de tierra de que pueda ser dueño un individuo, o sociedad legalmente constituida.

b).- El excedente de la extensión fijada deberá ser fraccionado por el propietario en el plazo que señalen las leyes locales, y las fracciones serán puestas a la venta en las

condiciones que aprueben los gobiernos, de acuerdo con las mismas leyes.

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

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

e).- Los propietarios estarán obligados a recibir bonos de la deuda agraria local para garantizar el pago de la propiedad expropiada. Con este objeto, el Congreso de la Unión expedirá una ley facultando a los Estados para crear su deuda agraria.

f).- Ningún fraccionamiento podrá sancionarse sin que hayan quedado satisfechas las necesidades agrarias de los poblados inmediatos. Cuando existen proyectos de fraccionamiento por ejecutar, los expedientes agrarios serán tramitados de oficio en plazo perentorio.

g).- Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravámen ninguno.

Texto Actual.

El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones expedirán leyes que

establezcan los procedimientos para el fraccionamiento de las extensiones que excedan los límites señalados en la fracción XV de este artículo, de acuerdo con las siguientes bases.

a).- El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro de un plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente.

b).- Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda.

Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravámen ninguno.

Objeto de la Reforma.

Establecer los procedimientos a seguir, en caso de existir excedentes de acuerdo con los límites fijados.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO: El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO: A partir de la entrada en vigor de este Decreto y en tanto no se modifique la legislación reglamentaria en materia agraria, continuarán aplicándose sus disposiciones, incluidas la relativas a las autoridades e instancias competentes y a la organización interna de los ejidos y

comunidades, siempre que no se opongan a lo establecido en este mismo Decreto.

ARTICULO TERCERO: Los comisarios ejidales continuarán funcionando de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

ARTICULO CUARTO: La Secretaría de la Reforma Agraria, el Cuerpo Consultivo Agrario, las Comisiones Agrarias Mixtas y las demás autoridades competentes, continuarán desahogando los asuntos que se encuentren en trámite en materia de ampliación o dotación de tierras, bosques y aguas y creación de nuevos centros de población, de conformidad con las disposiciones legales que reglamenten dichas cuestiones y que estén vigentes al momento de entrar en vigor el presente Decreto.

Los expediente de los asuntos arriba mencionados, sobre los cuales no se haya dictado resolución definitiva al momento de entrar en funciones los tribunales agrarios, se podrán en estado de resolución y se turnarán a éstos para que resuelvan en definitiva, de conformidad con las disposiciones legales a que se refiere el párrafo anterior.

Los demás asuntos de naturaleza agraria que se encuentren en trámite o se presenten a partir de la entrada en vigor de este Decreto y que conforme a la ley que se expida deban pasar a ser de la competencia de los tribunales agrarios, se turnarán a éstos una vez que entren en funciones para que resuelvan en definitiva.

3.3. EL NUEVO ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

El día 6 de enero de 1992 fué publicada la reforma constitucional al artículo 27 de nuestra Carta Magna para que comenzará su vigencia al día siguiente de su publicación. Esta reforma es uno de los más importantes frutos de esta época de cambio, que se ha destacado por la revisión profunda de nuestras instituciones para dejar como una parte de nuestra historia lo que ya no responde a las necesidades sociales de nuestra época.

Quedando el artículo 27 contitucional de la siguiente manera:

ARTICULO 27.

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

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

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 colectivas de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de 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 de 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, de todos los minerales y substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional.

Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fija el derecho internacional; las aguas marinas interiores las que de lagunas y esteros que comuniquen permanente o intermitentemente con el mar, la de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquellas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzados por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fije la ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos, el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad nacional. Cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se consideran como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en los que se encuentren sus depósitos, pero si se localizaren en dos o más predios, el aprovechamiento

de estas aguas se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los Estados.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes. Las normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y sustancias a que se refiere el párrafo cuarto regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas. El Gobierno Federal tiene la facultad de establecer reservas nacionales y suprimirlas. Las declaratorias correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las leyes prevean. Tratándose de petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos o de minerales radioactivos, no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que, en su caso, se hayan otorgado y la Nación llevará a cabo la explotación de esos productos, en los términos que señale la ley reglamentaria respectiva. Corresponde exclusivamente a la Nación generar, conducir, transformar, distribuir, y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la prestación de servicio público. En esta materia no se otorgarán concesiones a los particulares que se requieran para dichos fines.

Corresponde también a la Nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear y la regulación de sus aplicaciones en otros propósitos. El uso de la energía nuclear sólo podrá tener fines pacíficos.

La Nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a éste, los derechos de soberanía y las jurisdicciones que determinen las leyes del Congreso. La zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esa extensión produzca superposición con las zonas económicas exclusivas de otros Estados, la delimitación de las respectivas zonas se hará en la medida en que resulte necesario, mediante acuerdo con estos Estados.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación se regirá por las siguientes prescripciones:

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

En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, pondrá a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder su autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones.

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 podrá adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o 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 o 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. Así mismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

La propiedad ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de los dispuesto por esta fracción.

V. - Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prestaciones de dichas leyes, pero no podrán tener enteramente necesarios para su objeto directo.

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 su respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dicha leyes la autoridad administrativa hará la

declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ellas figura en las oficinas estatales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial, pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus acciones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada.

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 al respecto el fortalecimiento de la vida comunista de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.

La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Así mismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros 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 tierras que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierra en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.

La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisario ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea.

La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley, reglamentaria.

VIII. - Se declara nulas:

a).- Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los Estados, o cualquiera otra autoridad local en contravención a lo dispuesto en la ley del 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas.

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

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

Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

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

X. - (Se deroga D.O.F. 6 enero 92).

XI. - (Se deroga D.O.F. 6 enero 92).

XII. - (Se deroga D.O.F. 6 de enero 92).

XIII. - (Se deroga D.O.F. 6 de enero 92).

XIV. - (Se deroga D.O.F. 6 enero 92).

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 considera, así mismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo del 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, agrave, 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 fija la ley.

Cuando dentro de una pequeña propiedad ganadera se realicen mejoras en su tierras y éstas se destinen a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin 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 D.O.F. 6 enero 92).

XVII. - El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de este artículo.

El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro del plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. En igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley reglamentaria.

Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinado los bienes que debe constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravámen ninguno.

XVIII. - Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores desde el año 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación, por una sola persona o sociedad y se faculta al Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público.

XIX.- Con base en esta constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria, con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos.

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senadores o, en los recesos de esta, por la Comisión Permanente.

La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria.

XX.- El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicio de capacitación y asistencia técnica. Así mismo expedirá la legislación reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización, considerándolas de interés público.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

(1) *PROCEDE, Programación de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, Documento Guía, 1992, p.p. 2-5.*

(2) *Idem.*

(3) *Idem.*

(4) *Idem.*

(5) *Idem.*

C A P Í T U L O C U A R T O

LOS BINES EJIDALES, CLASIFICACION Y REQUISITOS PARA SU ENAJENACION.

4.1. INTRODUCCION.

Alejandro Lara Rodríguez afirma que, la nueva legislación agraria que nace con la reforma al artículo 27 Constitucional, así como con la publicación de su Ley Reglamentaria, ha tenido fuertes repercusiones que ha roto con el paradigma del ejido.

La reforma que con mucho interés hemos apreciado desde su génesis ha provocado y, seguramente seguirá provocado, importantes innovaciones en nuestro régimen jurídico, ya que a la fecha se ha logrado transformar la naturaleza del ejido, una de las instituciones que parecían intocables, en cuanto a la imposibilidad de transferir el dominio de las tierras ejidales, así como los derechos de los que son titulares los ejidatarios, por medio del tráfico comercial al que se encuentran sujetos una amplia gama de derechos.

En este capítulo únicamente tenemos como objetivo analizar los diferentes bienes ejidales que se regulan en la nueva legislación agraria, sus principales características y bajo que condiciones es posible enajenarlos conservando su naturaleza ejidal.

por lo concreto del tema que se desarrolla no tocaremos algunos otros puntos de indiscutible interés para todos, pero que bien pudieran ser materia de otras tesis; simplemente encausaremos la investigación en su gran parte hacia

las características de los bienes ejidales para posteriormente abordar la conversión del régimen ejidal de los bienes al régimen de propiedad privada como requisito para la obtención del pleno dominio. (1)

4.2. MARCO DE REFERENCIA.

Nos encontramos viviendo una época en la que se ha roto con estructuras que han quedado caducadas y los tiempos actuales nos exigen un cambio para dejar atrás injusticias que han provocado graves problemas de carácter social. Esto no es privativo de México, sino que es el acontecer mundial; hasta hoy en nuestro país hemos logrado llevar adelante un cambio por la vía pacífica sin fracturar nuestra estabilidad social, ésto considero ha sido uno de los más atinados aciertos de nuestros gobernantes, que en forma certera y valiente han roto con algunos de los principales tabúes institucionales.

En este marco, la trascendental reforma al Artículo 27 Constitucional, discutida y aprobada por el Constituyente Permanente, es uno de los más importantes frutos de esta época de cambio, que se ha destacado por la versión profunda de nuestras instituciones para dejar como una parte de nuestra historia lo que ya no responde a las necesidades sociales de esta época. Es así como el 6 de enero de 1992 fué publicada la reforma Constitucional al Artículo 27 de nuestra Carta Magna, para que comenzara su vigencia al día siguiente de su publicación, múltiples son los aspectos positivos de esta reforma pero sólo haremos referencia a aquellos aspectos que se encuentren ligados con el tema que nos hemos propuesto desarrollar.

Posteriormente el 26 de febrero de 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la nueva Ley Agraria así como la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, con lo cual se reglamentó la aplicación del nuevo Artículo 27 Constitucional y se definieron las bases que determinan la naturaleza de los bienes ejidales así como las normas que deberán de observarse para su conversión a propiedad particular.

No pretendemos comentar los aspectos que encierra esta trascendental reforma, algunos de ellos todavía son inimaginables, pero sí quiero referirme a la enajenación de bienes ejidales en cuanto que conserven su misma naturaleza.

Estoy cierto que en forma continua tendremos que hacer una seria y profunda revisión al tema que se desarrolla, pero al encontrarnos frente al umbral de la aplicación de una nueva Ley, que como todas es perfectible, sería atrevido pensar que con un modesto trabajo de investigación y reflexión se pudiera agotar el tema. Sirva lo anterior como advertencia para que tan solo podamos buscar el esclarecimiento de los puntos que en forma especial debemos tener en consideración acerca de la enajenación de bienes ejidales, y para que las nuevas dudas que surjan puedan tener una respuesta con un esfuerzo adicional que pudieramos desarrollar. (2)

4.3 PERSONALIDAD JURIDICA Y PATRIMONIO DEL EJIDO.

La personalidad jurídica es un atributo indispensable para ejecutar los actos por los cuales se adquieren, transmiten, modifican o extinguen derechos y obligaciones, es pues la aptitud para ser sujeto de derechos.

Este concepto lo consideramos esencial para determinar una de las cualidades fundamentales de la persona, que consiste en considerarla como un centro de imputación de normas jurídicas, es decir un sujeto de derechos y obligaciones.

El Artículo 27 Constitucional en su Fracción VII señala:

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

Congruente con este principio enunciado en la Carta Magna, el Artículo 9 de la Ley Agraria estipula:

ARTICULO 9.- Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propios y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

La personalidad jurídica que se le atribuye al ejido lo faculta a que determine la forma y términos como desea manejar su patrimonio y lógicamente que se le faculta inclusive a que, acatando las disposiciones de la Ley Agraria, transmita a cada uno de los ejidatarios integrantes del ejido el pleno dominio sobre sus bienes, o inclusive se impongan modalidades al manejo del patrimonio ejidal, como la explotación colectiva del ejido, la forma de organizar el trabajo y la explotación de sus recursos, así como los mecanismos para el equitativo reparto de las utilidades, la constitución de reservas de capital, de previsión social o la integración de fondos comunes.

Dar la oportunidad para que el ejido libremente adopte el régimen colectivo o individual de explotación, o inclusive transmita el pleno dominio de sus tierras al ejidatario no son más que algunos de los más trascendentales derechos con que fue investido este ente jurídico colectivo, que actualmente goza de la plena propiedad de sus tierras, el resto de los derechos u obligaciones que puede el ejido tener son resultado exclusivamente del manejo ordinario de su patrimonio fundamentalmente.

No es nuevo que se reconozca la personalidad jurídica al ejido, la Ley Federal de la Reforma Agraria ya se la reconocía en artículo 239., sin embargo las facultades que emanan de la nueva Ley Agraria, son radicalmente distintas, inclusive para ser precisos debemos dejar asentado que esta misma Ley anterior establecía que los ejidos a partir de la Resolución Presidencial Dotatoria serían propietarios de las tierras y bienes que en la misma se especificaban con las modalidades y regulaciones que la propia Ley señalaba. Pero la Propiedad que detentaban los ejidos se consideró como sui generis, ya que se encontraba colmada de modalidades e inclusive los más destacados autores de derecho agrario nacional así lo apreciaban.

4.4. ACREDITAMIENTO DE LA PERSONALIDAD.

Uno de los problemas más importantes que debemos de resolver es la forma en que se acreditará la personalidad jurídica de los ejidos, esto es cuando un ejido viene a ser sujeto de derechos y obligaciones.

Hasta la fecha única y exclusivamente conocemos ejidos que han sido constituidos conforme a la Ley Federal de la Reforma Agraria, de vigencia anterior a la actual, y acorde con tales dispositivos el ejido se constituía una vez que se le dotaba de tierras para ser explotadas en forma colectiva o individual, por lo que la personalidad jurídica se acredita con la Resolución Presidencial Dotatoria y la representación con el correspondiente nombramiento del Comisariado Ejidal que es el órgano en que recae dicha representación.

Pero nuestra Ley Agraria vigente reconoce una nueva forma de constitución de ejidos, y en este sentido el artículo 900., señala lo siguiente:

ARTICULO 900 Para la constitución de un ejido bastará:

I. - Que un grupo de veinte o más individuos participen en su constitución.

II. - Que cada individuo aporte una superficie de tierra.

III. - Que el núcleo cuente con un proyecto de reglamento interno que se ajuste a lo dispuesto en esta ley.

IV. - Que tanto la aportación como el reglamento interno consten en escritura pública y se solicite su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

De lo anterior se infieren los requisitos actuales para la constitución del ejido, y que a la luz de la nueva Ley Agraria este acto es de naturaleza formal ya que se requiere que

se otorgue el acto de constitución en escritura pública e inclusive los aportes de tierras deberán contar con esta misma formalidad, y como esto se encuentra ligado al acreditamiento de la personalidad los nuevos ejidos llevarán a cabo el acto de acreditamiento con la escritura constitutiva del mismo, y por lo que respecta a la representación con los poderes que para el efecto se hayan otorgado. (5)

4.5. ACREDITAMIENTO DE LA PROPIEDAD EJIDAL.

por lo que se refiere a la forma como se deberá acreditar la propiedad que detenta el ejido sobre los bienes que le pertenecen, esto se realizará mediante el plano general del ejido, tal y como se señala en el artículo 569. de la Ley Agraria, en relación con lo establecido en el artículo 29 Fracción XI del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional ya que en este documento debe estar elaborado conforme a la ejecución definitiva de la propia Resolución Presidencial dotatoria o ampliatoria del ejido.

Lo anterior prescribe lo que se señalaba en el artículo 519 de la Ley Federal de la Reforma Agraria que establecía que a partir de la publicación de la Resolución Presidencial en el "Diario Oficial de la Federación", al núcleo de población ejidal se le consideraba como propietario de las tierras y bienes que en la propia Resolución Presidencial se indicaban, pero esta consideración hipotética resultaba exagerada ya que en realidad muchas de las ocasiones no era posible afectar, ya en el acto de ejecución, determinadas tierras agrícolas por muy diferentes y variadas circunstancias, por lo que en muchas ocasiones lo que establecía la Resolución Presidencial no se podía cumplir y este documento no se puede

tomar como base para acreditar la propiedad sobre todo el territorio que se indica como afectado, sino que las limitaciones se encuentran en la propia ejecución por lo que es acertado que sea el Plano General el documento con el que se acredite la propiedad ejidal conjuntamente con la propia Resolución Presidencial.

Muy distintas es la perspectiva jurídica que se presenta con los ejidos que veremos nacer a futuro, ya que como ha quedado debidamente establecido, serán constituidos por medio de escritura pública y con esta misma formalidad se aportarán las tierras que cada uno de los individuos integrantes del ejido incorporen para que pasen a ser patrimonio ejidal. En este orden la propiedad correspondiente o inclusive con los títulos de propiedad con los que posteriormente se aporten nuevas tierras al propio ejido.

Para concluir, es necesario señalar lo establecido en el artículo 439. de la Ley Agraria en vigor que reza:

ARTICULO 439 Son tierras ejidales y por tanto están sujetas a las disposiciones relativas a esta ley las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen social.

De aquí que en la actualidad no solamente se consideren tierras ejidales aquellas que por acto de la autoridad se dotó a un ejido, sino que también vienen a formar parte de ellas las que han sido incorporadas a este régimen por acto volitivo de sus propietarios siempre y cuando no sea en fraude de acreedores, tal y como advierte en un último párrafo el artículo 909 de la Ley Agraria.

4.6. CLASIFICACION DE LAS TIERRAS EJIDALES.

Las tierras ejidales tienen diferentes características, por lo que nuestra Ley Agraria establece una clasificación que reglamenta las normas bajo las cuales cada tipo de tierra se regula.

Así el artículo 449. de la Ley Agraria señala la clasificación legal de las tierras ejidales, el citado dispositivo marca:

ARTICULO 449 Para los efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino se dividen en:

I. - Tierras para asentamiento humano.

II. - Tierras para uso común.

III. - Tierras parceladas.

Independientemente de lo establecido en el artículo señalado con anterioridad existe un tipo adicional de tierras ejidales regulado en los artículos 379. al 399. de la Ley Agraria, que aún cuando deben pertenecer a alguno de los tipos de tierras ya indicadas en la clasificación anterior, su ubicación dentro del área de crecimiento urbano de un centro de población o limítrofe con este, obligó al legislador a introducir normas especiales para estos casos.

Es necesario advertir que el órgano que tiene las facultades para establecer el destino de las tierras en la

Asamblea General del propio ejido, la que deberá ser convocada con las formalidades señaladas en la Ley Agraria Vigente.

De esta manera la asamblea se encontrará facultades para destinar tierras al asentamiento humano, al uso común e inclusive parcelarlas en favor de los ejidatarios, en este último caso se podrá reconocer el parcelamiento que de hecho exista en el ejido, para de esta manera regularizar la tenencia de la tierra que se detente por parte de los ejidatarios, pero a demás la misma asamblea puede hasta regularizar la tenencia de la tierra de quienes se encuentran detentando superficies de terreno ejidal a título de poseesionarios.

Lo anterior es de suma importancia por el hecho de que se deja que los propios ejidatarios determinen, de acuerdo a las circunstancias especiales de cada ejido, la forma y términos como se deba afectar a un destino concreto determinada superficie de terreno ejidal, y lo más importante podrán reconocer los derechos de quienes siendo poseesionarios no tienen título que legalmente les reconozca sus derechos, por lo que con gran tino se deja facultada a la asamblea para que sin la exagerada intervención de autoridades puedan regularizar la situación de quienes detentan determinados derechos posesorios, lógico es que la ley también establece, con el objeto de salvaguardar que estas regularizaciones se realicen apegadas a derecho, impone que se lleven a cabo ante un representante de la Procuraduría Agraria y un Notario Público, que fedatará el desarrollo de la asamblea.

Es necesario ahora proceder a analizar cada una de las divisiones que existen de tierra ejidales, con el objeto de destacar las características de que gozan en particular, para

con ello determinar la forma como es posible celebrar contratos translativos de dominio o en su defecto conocer cuando se encuentra prohibido llevar a cabo contratos de esta naturaleza, los que si llegan a celebrarse estarán sancionados con nulidad absoluta dada la prohibición que la Ley impone para su celebración en determinados casos. (6)

4.7. TIERRAS DEL ASENTAMIENTO HUMANO.

El hombre requiere de una superficie de tierra en la cual pueda situarse en forma sedentaria, por lo que los asentamientos humanos buscan cuando menos satisfacer los requerimientos básicos que el ser humano tiene para convivir armónicamente con quienes integran su entorno social.

De esta manera los artículos 63, 64, 69 y 72, de la Ley Agraria señalan los diversos tipos de tierras que conforman las destinadas a los asentamientos humanos, que pudieramos dividir de la siguiente forma:

- a) La parcela escolar.
- b) La unidad agrícola industrial para la mujer.
- c) La unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud.
- d) Los solares.

Cada una de las superficies que han sido afectadas aun destino concreto deberán ser utilizadas de acuerdo al fin para el que se encuentran afectadas, de la que resulta que tienen

características especiales y en consecuencia un tratamiento legal distinto, pero por lo que se refiere a la posibilidad de ser objeto de enajenación solamente los solares son susceptibles de transmitirse en propiedad.

El artículo 64 de la Ley Agraria delimita las características esenciales de las tierras destinadas para el asentamiento humano, excepto de aquellas que son los solares urbanos, y señala concretamente que este tipo de tierras son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo que implica que existe imposibilidad jurídica para que este tipo de tierras puedan ser objeto de cualquier transacción que implique la transmisión de la propiedad de las mismas. Esta limitante sólo encuentra un caso de excepción señalado en el mismo dispositivo legal ya citado que es cuando se aporten al municipio o a las entidades públicas que pudiera corresponder para dedicarlas a la prestación de servicios públicos.

Por su parte los solares urbanos gozan de otras características ya que son propiedad plena de sus titulares, lo que implica que puedan ser susceptibles de tráfico comercial, es decir, puede transmitirse su propiedad sin limitación de ninguna especie. El ejidatario podrá justificar la propiedad del solar que le pertenezca por medio de los certificados que para el efecto le expida el Registro Agrario Nacional que constituirán los correspondientes títulos de propiedad, acorde a lo estipulado en el artículo 63 de la Ley Agraria.

4.8. TIERRAS DE USO COMUN.

Este tipo de tierras tienen como destino fortalecer la comunidad ejidal como tal, es decir, educar a los ejidatarios a

buscar una vida en comunidad para fomentar el trabajo colectivo y la ayuda mutua en la explotación de la tierra.

Las tierras de uso común son aquellas que no están reservadas al asentamiento humano ni fueron parceladas para que el ejidatario se beneficie individualmente de ellas, sino que todos y cada uno de los ejidatarios así como los avicinados tienen derecho a ellas en la forma que lo determine el Reglamento Interno, que regirá en el ejido, donde se debe estipular la forma en que se tiene que aprovechar, usar y conservar este tipo de tierras, así como delimitar los derechos sobre ellas. Considero que la finalidad de tierra que sea susceptible de explotación colectiva, o en su defecto que arroje beneficios al ejido en comunidad.

Este tipo de tierras son en principio inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo que son susceptibles de transmisión. Pero por otra parte el artículo 759 de la Ley Agraria admite la posibilidad que bajo ciertas circunstancias pueda transmitirse el dominio de estas tierras si existe manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, es decir, si la comunidad ejidal se beneficia, pero esta aportación de tierras será factible hacerla sólo a sociedades mercantiles y civiles constituidas conforme a la propia Ley, y en las cuales el ejido como ente colectivo o los ejidatarios en lo particular suscriban acciones o detenten partes sociales capitalistas extraños o no al propio ejido, esto debe ser vigilado directamente por la Procuraduría Agraria.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

4.9. TIERRAS PARCELADAS.

Las tierras parceladas son aquellas que se explotan por los ejidatarios en forma directa cumpliendo con su destino natural, que será la explotación agrícola o agropecuaria de ésta, a que en última instancia la ratio legis debe entenderse en el sentido de que este tipo de tierras son para que el ejidatario las usufructúe en su beneficio individual, explotándolas para obtener frutos naturales o industriales, y únicamente en forma adicional debemos tener en cuenta lo que expresamente señala el artículo 592. de la Ley Agraria en el sentido de que es nula de pleno derecho la asignación de parcelas en bosques o selvas tropicales, ésto para no explotar individual o irracionalmente las tierras con recursos forestales, efectuando inclusive la fauna que se localiza en estos lugares y alternado los ecosistemas.

Las tierras parceladas no son del dominio pleno de sus titulares, los ejidatarios solamente tienen derecho de aprovecharlas acorde a su destino y usufructuarlas en su beneficio, considero errónea la postura que asumió el legislador ya que estableció que además el ejidatario tiene el derecho de uso sobre las tierras, esto muestra falta de técnica jurídica ya que el derecho de uso solamente implica el disfrute de los frutos que individualmente requiera una persona para su sustento individual y el de su familia, pero es intrasferible por ser de naturaleza personal, lo que no acontece con los derechos que se tiene sobre las tierras parceladas ya que estas si son susceptibles de transferencia en los términos de ley. Por lo que se refiere al derecho de usufructo en materia agraria tiene una característica especial que consiste en que es posible su transmisión para después de la muerte vía herencia, y no se

encuentra regulado como el usufructo civil que se extingue con la muerte de su titular o en el término resultatorio que se pactó.

Hasta el momento las autoridades agraria han señalado en forma reiterativa que para ejercer los derechos que los ejidatarios tienen sobre sus parcelas se requiere el certificado de derechos parcelarios que expedirá en un futuro el Registro Agrario Nacional, pero ésto constituye, desde mi personal punto de vista, un claro error ya que la propia Ley Agraria señala en su artículo 78º lo siguiente:

ARTICULO 78º Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuales ostentarán los datos básicos de identificación de la parcela. Los certificados parcelarios serán expedidos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de esta Ley. En su caso, la resolución correspondiente del tribunal agrario hará las veces de certificado para los efectos de Ley.

De lo anterior concluimos que no debemos esperar a la expedición de los Certificados de Derechos Parcelarios por parte del Registro Agrario Nacional, para tener por acreditado el derecho sobre la parcela ejidal y poderlo transferir, o inclusive para transferir el pleno dominio de sus parcelas a los ejidatarios por parte de la asamblea que reúna los requisitos de ley, ya que es posible hacerlo con el hecho de contar con los Certificados de Derechos Agrarios, y aún cuando en los mismos no se identifica la parcela, los límites de esta se contienen en las resoluciones que sustentan la emisión de los propios Certificados de Derechos Agrarios. Inclusive aún con el aparcamiento económico o de hecho realizado sobre la mayoría

de las parcelas del ejido puede resolverse en asamblea que los ejidatarios adquieran el pleno dominio sobre sus respectivas parcelas, y esta forma de parcelamiento no implica que necesariamente se haya entregado el Certificado de Parcelamiento.

Los derechos que se tienen sobre las tierras parceladas son susceptibles de enajenación pero única y exclusivamente a ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población, y el cónyuge e hijos del ejidatario enajenante gozan del derecho del tanto para ejercerlo dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha en que se les notifique las condiciones bajo las cuales se pretende llevar a cabo la enajenación, si la enajenación se lleva a cabo sin notificar a quienes tienen el derecho del tanto, el interesado no notificado debidamente podrá intentar la acción para anular la enajenación. Este tipo de enajenaciones se podrán efectuar en escritura privada firmada ante dos testigos, lo que implica que el legislador a simplificado al máximo la forma de transmitir estos derechos, pero podemos advertir la inseguridad jurídica que pueden traer aparejada estos títulos.

El carácter de ejidatario se acredita con el Certificado de Derechos Agrarios, hasta el momento, con el acta de parcelamiento que se levante en asamblea general, con el certificado de derechos comunes o con la resolución del tribunal agrario que le reconozca ese carácter.

Una figura que puede suscitar controversia es la de vecindado pero considero que ese carácter se acredita con el acta de asamblea donde se le reconozca como tal, con un documento público emanado de autoridad competente en que se le

atribuya como vecinado, constancia del comisariado ejidal o de la junta de pobladores a que se refiere el artículo 41º de la Ley Agraria.

Por lo que se refiere a la adopción por parte de los ejidatarios del dominio pleno sobre sus parcelas, ésto será materia del capítulo siguiente, ya que en el presente únicamente pretendemos analizar las características que tienen los bienes ejidales en cuanto que conservan su naturaleza.

4.10. TIERRAS EJIDALES UBICADAS EN AREAS DE CRECIMIENTO DE CENTROS DE POBLACION.

El rápido crecimiento de nuestras ciudades y centros de población en general, ocasionado tanto por la natural reproducción de los seres humanos como por la búsqueda de mejores estados de bienestar y comodidad en las ciudades y centros de población, ha ocasionado una gran demanda de vivienda, lugares de esparcimiento y espacios para satisfacer los servicios públicos que requiera la población, por lo que gran parte de las tierras que antiguamente se destinaba a la explotación agrícola en la actualidad han sido invadidas por la mancha urbana que extiende sin distinción de tipo o calidad de tierra, lo que no ha sido privativo de los terrenos sujetos a propiedad particular sino que abarca extensiones que pertenecen a ejidos, este fenómeno ha ocasionado el desarrollo incontenible de asentamientos irregulares donde la seguridad jurídica de los poseedores es casi nula, por esta circunstancia el gobierno federal ha tenido que instrumentar programas para salvaguardar los derechos de quienes por algún medio se han posesionado de estos tipos de terrenos.

Considero que este fenómeno fue el que orilló a nuestro legislador a regular una clasificación adicional de tierras ejidales por su localización dentro de áreas destinadas al crecimiento de los núcleos de población o de las ciudades, en la actualidad con los planes de desarrollo que en gran parte de nuestras ciudades tenemos, es factible preveer a futuro las principales necesidades que se han de solventar y de esta manera destinar en base a su ubicación geográfica y calidad de tierras el destino final que deberá tener una superficie determinada de terreno.

Por lo anterior es de reconocer como acertada la hipótesis establecida en el artículo 87º de la Ley Agraria en el sentido de que los ejidos podrán beneficiarse con la urbanización de sus tierras ubicadas dentro de las áreas de crecimiento de los centros de población, siempre y cuando se apeguen a los reglamentos o leyes que sobre la materia de asentamientos humanos o fraccionamientos se encuentren vigentes. Esto implica que el ejido con la autorización de los titulares de las tierras parceladas o en el caso de tierras de uso común, podrá destinar superficies para proyectar áreas de crecimiento urbano y así beneficiarse directamente. Cabe advertir que en este tipo de tierras los gobiernos de los Estados o de los municipios gozan de derecho de preferencia para adquirir en primer término los terrenos que se localizan en estas áreas de crecimiento, de acuerdo a lo proyectado en los planes de desarrollo urbano que para ese efecto se hayan aprobado.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

(1) LARA, Rodríguez Francisco Alejandro, Los Bienes Ejidales, Clasificación y Requisitos para su Enajenación, Revista Colegio de Notarios de Celaya, 1er. Semestre, 1993, p. 57.

(2) LEY AGRARIA, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, D.F., 1992.

(3) LARA, Rodríguez Francisco Alejandro, Ob. Cit. p. 59.

(4) Idem. p. 60.

(5) MARCO LEGAL DE LA PROCURADURIA AGRARIA, Editado por Talleres Gráficos de la nación, 1ª ed. México, D.F., Julio de 1993.

(6) LARA, Rodríguez Francisco Alejandro, ob. cit. P.P. 61-67.

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

FORMALIDADES PARA LA CELEBRACION DE LA COMPRA VENTA DE BIENES EJIDALES

5.1. ASPECTOS INTRODUCTORIOS.

Una de las figuras jurídicas más interesantes contempladas por la nueva Ley Agraria, resulta ser, sin duda, la enajenación de bienes ejidales; en donde desde luego nos estamos refiriendo a bienes inmuebles, las razones son obvias.

En efecto, también cabe la aclaración de que al hablar de la enajenación, el legislador quiso referirse a la compra-venta; ésto porque del contexto de las disposiciones en su parte conducente así se desprende.

También resulta interesante la observación respecto a las modalidades que adopta la enajenación de bienes ejidales, no sólo al tipo de bienes, ya que tal posibilidad no cabe respecto de todas, sino sólo de aquellas que ya quedarón debidamente procesadas en el capítulo anterior. Cabe subrayar además sus modalidades con relación a las causas que las originan y las formalidades que la Ley exige para ello. Estas son las siguientes:

- a). - La Venta Judicial
- b). - La Venta Forzosa.
- c). - La Venta Directa o Libre.

Corresponde ahora plantear en puntos subsecuentes los pormenores de procedencia respecto a cada una de ellas, con el afán de adentrarnos en un campo desconocido para todos los jóvenes abogados, razón que en lo personal nos motiva a su exploración, donde posiblemente mis dudas generan otras dudas y mis inquietudes otras inquietudes. Si eso sucede, mis objetivos deberán considerarse satisfechos.

5.2. EL MARCO JURIDICO DE LA ENAJENACION DE BIENES EJIDALES.

Resulta bien importante tener siempre presente que las operaciones de ventas de bienes ejidales deberán realizarse dentro del marco jurídico-legal previsto por nuestro sistema jurídico mexicano.

En tal sentido, conviene recordar, que la nueva Ley Agraria es reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en materia agraria y por tanto deberá reputarse como de observancia federal.

Por otro lado, se contempla dentro de la misma que tanto el Código Civil Federal como el Código de Comercio, según la materia de que se trate, serán leyes supletorias en todos aquellos casos no previstos por la Ley Agraria.

Finalmente cabe subrayar que en lo conducente también tendrán aplicación la Ley General de Asentamientos Humanos, La Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, La Ley General de Sociedades Mercantiles, Ley General de Bienes Nacionales, Código de Procedimientos Civiles Federal, y demás Leyes aplicables.

5.3. FUNDAMENTOS LEGALES DE LOS DERECHOS DEL EJIDATARIO SOBRE LOS BIENES EJIDALES.

En principio resulta necesario entender que el origen de todos los derechos del ejidatario devienen del carácter que guardan con el ejido. En este sentido debe precisarse lo siguiente:

Para efectos de esta Ley, son ejidatarios los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales, según lo dispone el Art. 12 de la misma.

Aclarando el Art. 13 que se denominarán *avecinados*, aquellos mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y demás que han sido reconocidos por la Asamblea Ejidal o el Tribunal Agrario competente, quienes tendrán los derechos que la misma ley les confiere.

Por otra parte, la misma Ley Agraria contempla dentro de los Arts. 15 y 16 los requisitos para adquirir la calidad de ejidatario, así como para poder acreditarlo, siendo estos los siguientes:

* Requisitos para ser ejidatario.

1.- Ser mexicano, mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trate de heredero de ejidatario.

2.- Ser *avecinado* del ejido correspondiente excepto cuando se trate de un heredero, o cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su Reglamento Interno.

* *Requisitos para justificar el carácter de ejidatario.*

1.- *Con el Certificado de Derechos Agrarios expedido por autoridad competente.*

2.- *Con el Certificado Parcelario o de Derechos Comunes.*

3.- *Con la Sentencia o Resolución relativa del Tribunal Agrario.*

Cualquier persona con éstos requisitos puede reclamar la titularidad de los derechos de usufructo sobre sus parcelas, los derechos que les otorgue su Reglamento interno y los que legalmente les corresponda. Obviamente que para la celebración de toda enajenación de bienes ejidales deberá acreditarse plenamente su situación jurídica correspondiente con las formalidades o requisitos que la Ley exige. (1)

5.4. LA VENTA JUDICIAL DE DERECHOS SOBRE BIENES EJIDALES.

El supuesto jurídico relativo a la venta judicial de derechos sobre bienes ejidales lo encontramos inmerso dentro de la estructura formal de la disposición marcada con el numeral 18o. de la Ley Agraria vigente que señala que cuando el ejidatario no haya hecho designación de sucesores; o bien, cuando ninguno de los señalados en la lista de herederos pueda heredar por que tenga imposibilidad material o legal, el legislador tratando de interpretar los sentimientos del autor de la sucesión dispuso que los derechos agrarios se transmitirán de acuerdo con el siguiente orden de preferencia:

I. - Al Cónyuge.

II. - A la Concubina o concubinario.

III. - A uno de los hijos del ejidatario.

IV. - A uno de sus ascendientes.

V. - A cualquier otra persona de las que dependan económicamente de él.

Sin embargo, la norma jurídica en cuestión contempla dentro de su estructura formal una segunda hipótesis o supuesto jurídico, ya que prevee que para el caso de que hubiere varios hijos interesados; ambos ascendientes no se pongan de acuerdo o, en su caso, las personas que dependan económicamente de él interesen en los derechos ejidales, los herederos tendrán tres meses contados a partir de la muerte del de cujus para decidir voluntariamente quien de entre ellos conservará tales derechos.

Finalmente, de lo anterior cabe una tercera hipótesis, pues puede darse el caso de que los hijos, los padres, los abuelos o los dependientes no lleguen a ponerse de acuerdo de quien sucederá al ejidatario fallecido en sus derechos ejidales, entonces el legislador estableció como consecuencia de derecho la venta judicial.

Efectivamente, señala el precepto en cuestión que en caso de que no se pusieran de acuerdo, el Tribunal Agrario proveyó la venta de dichos derechos ejidales en subasta pública y repartirá el producto, por partes iguales, entre las personas

con derecho a heredar y, dentro de la misma subasta en caso de igualdad de posturas se le dará preferencia a cualquiera de los herederos.

Por otra parte el Art. 19 de la Ley Agraria prevee que también puede darse el caso de que no existan ninguno de los sucesores a que se hace referencia el artículo anterior en las fracciones mencionadas los derechos ejidales del ejidatario fallecido, serán vendidos al mejor postor dentro de subasta pública, de entre los ejidatarios y vecinados del núcleo de población de que se trate y el importe de la venta será entregado al núcleo de población ejidal.

La Ley Agraria no prevee en su articulado un procedimiento especial para proceder a la venta judicial, por tanto resulta obvio que deberá aplicarse al caso concreto las reglas contenidas por los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en todo lo referente a la venta judicial y a la subasta pública.

Ahora bien, por otro lado, cabe hacer la observación en el sentido de que la Ley Agraria es oscura en cuanto a que si dentro de la subasta pública pueden intervenir como postores cualquier persona sin distinción, o sólo los ejidatarios y vecinados del lugar correspondiente o bien, solamente las personas con derecho a heredar.

En otro orden de ideas, también se siente la necesidad de precisar que papel jugará en tales casos la Procuraduría Agraria o en su caso una institución de representación social por cuyo conducto se inicie la actividad jurisdiccional, sobre

todo en el supuesto de la falta de sucesores que prevee el Art. 19 de la Ley de la materia. (2)

5.5. LA VENTA FORZOSA DE DERECHOS EJIDALES.

En principio, cabe tener presente que de acuerdo a la nueva Ley Agraria para los efectos del párrafo tercero y la fracción XV del Art. 27 Constitucional será considerado como latifundio cualquier superficie de tierra agrícola, ganadera o forestal que siendo propiedad de un sólo individuo, exceden los límites de la pequeña propiedad.

Contempla la Ley de la materia que se considera pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas de riego o humedad de primera que no exceda los siguientes límites o sus equivalentes en otras clases de tierras:

I. - 100 hectáreas si se destina a cultivos distintos a los señalados en las siguientes fracciones.

II. - 150 hectáreas si se destina a cultivo de algodón.

III. - 300 hectáreas si se destina al cultivo de plátano, caña de azúcar, café henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

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

Se considera pequeña propiedad forestal la superficie de tierras forestales de cualquier clase que no exceda de 800 hectáreas.

Se considera pequeña propiedad ganadera la superficie de tierras ganaderas que, de acuerdo con el coeficiente de agostadero ponderado de la región de que se trate no exceda de la necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor en los términos de las equivalencias que publica la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

Ahora bien, hablando de tierras ejidales el Art. 47 de la Ley Agraria dispone que dentro de un mismo ejido, ningún ejidatario podrá ser titular de derechos parcelarios sobre una extensión mayor que la equivalente al 5% de las tierras ejidales, ni de más de superficie que la equivalente a la pequeña propiedad. Aclarando que para efectos de cómputo, las tierras ejidales y las de dominio pleno serán acumulables.

En el caso concreto, la Secretaría de la Reforma Agraria, previa audiencia, ordenará al ejidatario de que se trate, la enajenación de la superficie excedente, concediéndole el plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Originándose lo que llamamos en este apartado de la investigación como "Venta Forzosa".

Ahora bien, dispone el mismo precepto de la Ley en su parte conducente que en el caso de que el ejidatario no hubiere enajenado a pesar de la notificación hecha, la Secretaría procederá a fraccionar, en su caso, los excedentes y enajenará los derechos correspondientes al mejor postor entre los miembros

del núcleo de la población, respetando en todo caso los derechos de referencia que la Ley confiere al cónyuge y a los hijos.

Cabe observar que para el caso concreto la Ley Agraria no exige formalidad alguna para la realización de la notificación que tienen obligación de practicar la Secretaría de la Reforma Agraria al ejidatario excedido, pero debe entenderse que puede ser a través de las vías normales: vía judicial, vía notarial o por escrito con asistencia de dos testigos. (3)

5.6. LA VENTA DIRECTA O LIBRE DE BIENES EJIDALES.

5.6.1. PRIMERA ETAPA: APARCELAMIENTO Y EXPEDICION DE CERTIFICADOS PARCELARIOS.

Dispone el Art. 80 de la nueva Ley Agraria que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecinados del mismo núcleo de población. Es aquí donde encontramos el fundamento legal para la venta de bienes ejidales, de manera directa o libre como nosotros la llamamos para efectos meramente didácticos.

De la misma manera y para los mismos efectos, hemos dividido el procedimiento que debe seguirse para ello en tres etapas, denominado a esta primera como de aparcelamiento y expedición de certificados parcelarios que se realiza conforme a las siguientes reglas o bases:

1ª.- Parcelamiento formal del ejido, delimitándolas conforme al plano general del ejido y asignándolas a los ejidatarios por parte de la Asamblea General. En todo caso, el Registro Agrario Nacional emitirá las normas técnicas que deberá

seguir la Asamblea al realizar la delimitación de las tierras y proveerá a la misma del auxilio que le solicite.

22.- El Registro Certificará el plano interno del ejido, y con base en éste, expedirá los certificados parcelarios o los certificados de derechos comunes, o ambos según el caso, en favor de todos y cada uno de los ejidatarios que integran el ejido, conforme a las instrucciones de la Asamblea, por conducto del Comisariado o representante que se designe.

32.- Los certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional.

5.6.2. SEGUNDA ETAPA: CONVERSION DEL REGIMEN EJIDAL AL PRIVADO.

12.- En esta segunda etapa la Asamblea, con las formalidades previstas para tales efectos por los Arts. 24 a 28 y 31 de la nueva Ley Agraria dictará resolución declarando que los ejidatarios pueden a su vez adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas.

22.- Una vez que la Asamblea hubiere adoptado la resolución anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas.

32.- En todo caso, solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trata sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo.

4a. - El título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional, será a su vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejan de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común. (4)

5.6.3. TERCERA ETAPA. FORMALIDADES LEGALES.

1a. - Para la validez de la enajenación a que nos estamos refiriendo bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por su parte el Comisariado Ejidal deberá realizar la inscripción en el libro respectivo.

2a. - El cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de 30 días a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará el derecho.

3a. - La falta de notificación produce la nulidad del contrato.

Finalmente, cabe advertir que para el caso de que se presente ejercicio simultáneo del derecho del tanto con posturas iguales, el Comisariado Ejidal, ante la presencia de Fedatario Público, realizará un sorteo para determinar a quien corresponde la preferencia.

A reserva de precisar mejor nuestras observaciones en el apartado de conclusiones, consideramos que en lo general la nueva legislación agraria en su parte conducente a la enajenación de bienes ejidales, es oscura y presenta notorias lagunas legales que redundan en una evidente falta de seguridad y certeza jurídica. (5)

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) LEY AGRARIA, Cárdenas Editor y Distribuidor 1ª ed., México, D.F., 1992.
- (2) LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES AGRARIOS, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1ª ed. México, D.F., 1992.
- (3) MARCO LEGAL DE LA PROCURADURIA AGRARIA, Publicado por Talleres Gráficos de la Nación, 1ª ed. México, D.F., Julio de 1992.
- (4) LEDEZMA, España Manuel, Conversación del Régimen Ejidal al de la Propiedad Privada, de acuerdo a la Nueva Ley Agraria. Revista Colegio de Notarios de Celaya, Primer Semestre, 1993.
- (5) LARA, Rodríguez Francisco Alejandro, Los Bienes Ejidales y Requisitos para su Enajenación, Revista Colegio de Notarios de Celaya, Primer Semestre, 1993.

CONCLUSIONES

PRIMERA. - Las tierras ejidales se clasifican en cuatro grandes grupos: Tierras para Asentamiento Humano; para Uso Común; Parceladas y Tierras Ejidales Ubicadas en Areas de Crecimiento de Centros de Población. De las cuales, las tierras para Asentamiento Humano se subdividen a su vez en: la Parcela Escolar; la Unidad Agrícola Industrial para la Mujer; la Unidad Productiva para el Desarrollo Integral de la Juventud y los Solares. Estos últimos son las únicas tierras susceptibles de enajenación sin requisitos de ninguna naturaleza.

SEGUNDA. - Las Tierras de Uso Común si son susceptibles de enajenación pero unicamente a sociedades civiles o mercantiles, previo acuerdo de Asamblea. Los requisitos que exige la ley para ellos son: Que exista quorum especial para su aprobación, dictamen positivo de factibilidad del proyecto por parte de la Procuraduría Agraria, y que exista una justa participación de los ejidatarios en la sociedad.

TERCERA. - Por su parte las tierras parcelada solamente se pueden vender a los ejidatarios y a vecinados del propio núcleo de población ejidal previa notificación al cónyuge e hijos para que ejerzan su derecho del tanto, dentro del término de 30 días, bajo pena de nulidad del acto en caso de no hacerlo.

CUARTA. - Para enajenar las tierras parceladas no es necesario contar con el certificado de aparceramiento necesariamente, en su caso, la resolución dictada por el tribunal agrario hara las veces de éste.

QUINTA. - Para la celebración del contrato de compraventa de parcelas ejidales, la ley exige una capacidad especial: tanto el comprador como el vendedor deben ser ejidatarios; pudiendo ser el primero avecinado del mismo lugar de ubicación del inmueble.

SEXTA. - El carácter de ejidatario sólo se podrá acreditar para efectos de la enajenación con la resolución correspondiente o con el Certificado de Derechos Agrarios.

SEPTIMA. - El carácter de avecinado se acredita con cualquier documento público, con el simple reconocimiento de la Asamblea de Ejidatarios, con la constancia que expida la autoridad ejidal o con la constancia que expida la Junta de Pobladores de pertenecer a ella.

OCTAVA. - Los ejidos podrán promover fraccionamientos aprovechando los beneficios que arrojen las urbanizaciones de las tierras que se encuentran ubicadas dentro del área de crecimiento de los núcleos de población, pero siempre y cuando se respeten las normas que sobre asentamientos humanos, planes de desarrollo y fraccionamientos, se encuentren vigentes en cada entidad federativa.

NOVENA. - Por otro lado, es importante esclarecer que si bien es cierto que dentro de la ley el legislador utilizó el término "Fedatario Público" y en el dictamen y la iniciativa se utilizó correctamente el término de "Notario Público" debe procederse a su corrección, pues la ley para que sea eficaz requiere que sea clara, y es que es de todos sabido de que el Notario Público es Fedatario, pero no todo Fedatario tiene facultades de Notario Público.

DECIMA. - La Ley Agraria, o bien, el legislador incurre en gravísimo error que va en detrimento de la seguridad jurídica, al permitir que las compraventas de bienes ejidales se puedan otorgar en escritura privada firmada ante dos testigos, olvidando que muchas veces "lo barato cuesta caro". Consideramos necesaria su reforma en su parte conducente, para los efectos de que dichas escrituras se otorguen ante Notario Público, buscando la fórmula adecuada de tal manera que no resulte oneroso el gasto para el vendedor.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

I. - TEXTOS Y LIBROS.

1. - AYALA, Anguiano Armando, *Zapata y las Grandes Mentiras de la Revolución Mexicana*, Edit. Diana, S.A., México, D.F., 1991.

2. - BAZDRESCH, Luis *Garantías Constitucionales* Edit. Trillas, S.A., México, D.F., 1983.

3. - CALZADA, Padrón Feliciano, *Derecho Constitucional*, Colec. *Textos Jurídicos Universitarios*, Edit. Harla, México, D.F.

4. - CHAVEZ, Padrón Martha, *El Derecho Agrario en México*, Edit., Porrúa, S.A., México, D.F., 1982.

5. - FABILA, Manuel, *Cinco Siglos de Legislación Agraria*, México, D.F., 1975.

6. - FLORIS, Margadant Guillermo, *Introducción a la Historia del Derecho Mexicano*, Edit. Esfinge, S.A., México, D.F., 1986.

7. - FLORES, Magón Ricardo, *La Intervención Americana en México*, 1914, Edic. Antorchas, México, D.F., 1981.

8. - GARCIA, Maynez Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1981.

9. - GARCIA, Oviedo Carlos, *Tratado Elemental del Derecho Social*, Madrid, 1980.

10. - KELSEN, Hans. *Teoría Pura del Derecho*, Edit. Lozada, S.A., Buenos Aires, 1980.

11. - MENDIETA y Núñez Lucio, *El Derecho Social*, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1980.

12. - MENDIETA Y Núñez Lucio, *Introducción al Estudio del Derecho Agrario*, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F. 1982.

13. - NOVOA, Monreal Eduardo, *El Derecho como Obstáculo al Cambio Social*, Edit. Siglo XXI, México, D.F., 1981.

II. - L E Y E S Y C O D I G O S.

14. - UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada Instituto de Investigaciones Jurídicas*, México, D.F., 1985.

15. - LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA, *Col. Leyes y Códigos de México*, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1983.

16. - LEY AGRARIA, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, D.F., 1992.

17. - LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES AGRARIOS, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, D.F., 1992.

III. - F O L L E T O S Y R E V I S T A S.

18. - PROCEDE, *Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos. Documento Guía.*

19. - REVISTA COLEGIO DE NOTARIOS DE CELAYA, Primer Semestre 1993
No. 1, Enero de 1993, Celaya, Gto.

IV. - D I C C I O N A R I O S Y E N C I C L O P E D I A S

20. - DE PINA Vara Rafael, Diccionario de Derecho, Edit. Porrúa,
S.A., México, D.F., 1991.

21. - GUIZA Alday Francisco Javier, Diccionario de Derecho
Notarial, Universidad Lasallista Benavente, Celaya, Gto., 1989.

22. - SANTAMARIA, Andrés, Diccionario de Sinónimos y Antónimos,
Edit. Sopena, S.A., Barcelona, España, 1977.