53
2 Ejs.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LEY PARA EL FRACCIONAMIENTO Y ENAJENACION DE LOS EXCEDENTES DE PREDIOS RUSTICOS DE PROPIEDAD PRIVADA.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JOSE JACOBO AVENDAÑO DURAN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ASESOR: LIC. SEGURA CUETO ELENO.

MEXICO, D. F. 1998.

268420

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

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 esta 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.

A MI PADRE :
Ejemplo de fortaleza y lucha por la vida.

A MI MADRE :
Fuente de amor y comprensión ;
con verdadera devoción.

A MIS HERMANOS :
Por su cariño, apoyo y sinceridad,
con los que dividimos las penas
y multiplicamos las alegrías.

A NOEMI :
Por que gracias a ti soy mejor
persona .

A MIS PARIENTES Y AMIGOS :
Gracias por compartir este
maravilloso tiempo conmigo.

A FELIX :
In memoriam :

ÍNDICE

Índice. I

Introducción. VII

CAPÍTULO I

DESARROLLO DE LA EXTENSIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL EN MÉXICO

A. Diferentes formas de tenencia de la tierra en el México precolonial. 1

B. Extensión de la propiedad rural en la época colonial.

1. Extensión de la propiedad individual. 3

2. Extensión de la propiedad intermedia. 5

3. Extensión de la propiedad colectiva. 6

C. Extensión de la propiedad rural en el México independiente.

1. Los Latifundios. 8

2. Extensión de la propiedad eclesiástica. 11

3. Extensión de la propiedad particular indígena. 13

4. Extensión de la propiedad rural en las leyes de tierras de fines del siglo XIX. 15

D. Extensión de la propiedad rural en la época revolucionaria.

1. El Plan de San Luis. 19

2. El Plan de Ayala. 19

3. Leyes maderistas de contenido agrario. 20

4. Plan de Veracruz del 12 de diciembre de 1914. 20

5. Decreto del 6 de enero de 1915. 20

6. Ley Agraria del Villismo. 21

E. Extensión de la propiedad rural en la Constitución de 1917. 22

F Extensión de la propiedad rural en la legislación reglamentaria del artículo 27 constitucional.

1. Ley de Ejidos del 28 de diciembre de 1920. 25

2. El Reglamento Agrario del 10 de abril de 1922. 25

3. Leyes Reglamentarias sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del patrimonio Ejidal del 19 de diciembre de 1925 y 25 de agosto de 1927. 26

4. Ley de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas de 23 de abril de 1927. 26

5. Ley que Reforma la de Dotación y Restituciones de Tierras y Aguas. 27

6. Ley que Refunde en la de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas las reformas y adiciones de la misma contenidas en el Decreto del 17 de enero de 1929. 28

7. Decreto del 9 del enero de 1934. 28

8. Código Agrario del 22 del marzo de 1934. 29

9. El Decreto del 1º de marzo de 1937. 29

10. Código Agrario del 23 de septiembre de 1940. 29

11. Código Agrario del 30 de diciembre de 1942. 30

12. Decreto del 30 del diciembre de 1946. 30

13. Ley Federal de Reforma Agraria del 16 de marzo de 1971. 31

NOTAS AL CAPÍTULO I I-1

CAPÍTULO II

FORMAS DE LA PROPIEDAD RURAL EN MÉXICO

A. Función social de la propiedad rural en la constitución de 1917.

1. Antecedentes.

a). Función social de la tenencia de la tierra entre los aztecas. 33

b). Función social de la propiedad en la ley de 6 de enero de 1915. 33

2. Función social de la propiedad en el proceso formativo del artículo 27 Constitucional.

a). Iniciativa sobre el artículo 27 Constitucional..... 34

b). Dictamen de la comisión revisora sobre el artículo 27..... 34

3. Interpretación del artículo 27 constitucional.

a). La propiedad con función social en el artículo 27 constitucional. 35

b). La propiedad originaria. 35

c). Las modalidades a la propiedad privada. 36

d). Competencia para legislar en materia de modalidades a la propiedad privada. 36

e). La función social de la propiedad en el Decreto del 10 de enero de 1934..... 37

f). La función social de la propiedad en la Ley Federal de Reforma Agraria. 37

B. El Ejido.

1. Antecedentes.

a). El ejido español. 39

b) El ejido en la Nueva España.. 39

c). El concepto de ejido a partir de la Reforma Agraria..... 40

2. Definición de ejido.

a). Definición oficial. 40

b). Evolución del concepto..... 41

c). Nuestra definición..... 41

C. La Comunidad.

1. La propiedad comunal en México.

a). La propiedad comunal en la época precolonial. 42

b). La propiedad comunal en la época colonial.. 42

c). La propiedad comunal en el México independiente. 43

d). La propiedad comunal durante la segunda mitad del siglo XIX. 44

e). La propiedad comunal durante la época revolucionaria.. 44

f). La propiedad comunal en el artículo 27 de la Constitución del 5 de febrero de 1917. 44

2. Definición de Comunidad. 45

a). José Luis Zaragoza y Ruth Macías. 46

b). Antonio Luna Arroyo y Luis G. Alcerreca..... 46

c). Definición oficial.. 46

d). Nuestra definición. 47

e). Efectos jurídicos del reconocimiento del régimen comunal. 48

C. La Pequeña Propiedad.

1. Antecedentes de la Pequeña Propiedad.

a). La propiedad particular entre los aztecas. 50

b). La propiedad particular en la época colonial. 50

c). La propiedad particular en el México independiente. 50

d). La propiedad particular durante la segunda mitad del siglo XIX. 51

e). La pequeña propiedad durante la época revolucionaria.. 51

f). La pequeña propiedad en el artículo 27 constitucional. 52

g). La pequeña propiedad en la legislación reglamentaria del artículo 27 constitucional 52

- La pequeña propiedad en la Ley de Ejidos del 28 de diciembre de 1920. 52

- La pequeña propiedad en el Reglamento Agrario del 10 de abril de 1922. 53

- La pequeña propiedad en la Ley de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas, del 23 de abril de 1927. 53

- La pequeña propiedad en la Ley que Reforma la de Dotación y Restituciones de Tierras y Aguas. 54

- La pequeña propiedad en la Ley que Refunde en la de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas, las reformas y adiciones de la misma contenidas en el Decreto del 17 de enero de 1929. 54

- La pequeña propiedad en el Decreto del 9 de enero de 1934. 54

- La pequeña propiedad en el Código Agrario del 22 del marzo de 1934. 55

- La pequeña propiedad en el Decreto del 1º de marzo de 1937. 55

- La pequeña propiedad en el Código Agrario del 23 de septiembre de 1940. 55

- La pequeña propiedad en el Código Agrario del 30 de diciembre de 1942. 56

- La pequeña propiedad en el Decreto del 30 del diciembre de 1946. 56

- La pequeña propiedad en la Ley Federal de Reforma Agraria 16 de marzo de1971.... 57

2. Definición de Pequeña Propiedad.

a). Definición legal. 57

- Pequeña propiedad agrícola. 58

- Pequeña propiedad ganadera. 58

- Pequeña propiedad forestal. 58

b). Pequeña propiedad inafectable por restitución. 58

3. La propiedad rural de sociedades. 59

NOTAS AL CAPITULO II. II-1

CAPÍTULO III

LÍMITES DE LA PROPIEDAD RURAL A PARTIR DE LA REFORMA CONSTITUCIONAL DEL 6 DE ENERO DE 1992.

A. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual.

1. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual en el artículo 27 constitucional. 61

2. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual en la Ley Agraria. 62

B. Límites a la extensión de la Pequeña Propiedad.

1. Tipos de tierras sujetas a límites. 63

2. Límites a la extensión de la pequeña propiedad agrícola.

a). Límites a la extensión de las tierras destinadas a cultivos ordinarios..... 64

b). Límites a la extensión de las tierras destinadas a cultivos especiales. 64

c). Aplicación de los límites a diferentes clases de tierras y cultivos. 65

d). Límites a la extensión de tierras cuya calidad haya sido mejorada. 67

3. Límites a la extensión de la pequeña propiedad ganadera.

a). Límites a la extensión de la propiedad individual ganadera. 68

b). Determinación de los límites a la extensión de la propiedad individual ganadera por su índice de aridez y coeficiente de agostadero. 69

c). Límites a la extensión de tierras ganaderas cuya calidad haya sido mejorada. 71

4. Límites a la extensión de la pequeña propiedad forestal. 74

5. Límites a la extensión de la pequeña propiedad inafectable por restitución. 74

C. Límites a la extensión de la propiedad rural de sociedades.

1. Supuestos de aplicación de los límites a la extensión de la propiedad rural de scds. 76

2. Ámbito de aplicación de los límites a la extensión de la propiedad rural de sociedades. 77

3. Límites a la extensión de la propiedad rural de sociedades.

a). Límites a la extensión de las tierras agrícolas propiedad de sociedades. 78

b). Límites a la extensión de las tierras ganaderas propiedad de sociedades. 79

c). Límites a la extensión de las tierras forestales propiedad de sociedades. ... 79

d). Regulación corporativa de las sociedades referida a los límites de la extensión de la propiedad rural. 79

e). Representación del capital social y límites a la tenencia accionaria referida a los límites de la extensión de la propiedad rural. 80

NOTAS AL CAPÍTULO III. III-1

CAPÍTULO IV

LEY PARA EL FRACCIONAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE LOS EXCEDENTES DE PREDIOS RÚSTICOS DE PROPIEDAD PRIVADA.

A. Procedimiento para la investigación y enajenación de los excedentes de la extensión de la propiedad ejidal individual. 82

B. Procedimiento para la investigación y enajenación de los excedentes de la propiedad rural de sociedades. 88

C. Procedimiento para la investigación y enajenación de los excedentes de predios rústicosde propiedad privada. 94

D. Ley para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de predios rústicos de propiedad privada. 99

1. Disposiciones generales. 100

2. Procedimiento para el fraccionamiento y enajenación de predios rústicos de propiedad privada. 102

3. Enajenación de excedentes en pública almoneda. 105

4. Procedimiento para la enajenación de excedentes propiedad de sociedades civiles o mercantiles. 111

CONCLUSIONES. 112

BIBLIOGRAFÍA. 119

INTRODUCCIÓN

Las reformas constitucionales del 6 de febrero de 1992, decretaron la inexistencia del problema de la concentración de la tenencia de la tierra y en forma más realista la imposibilidad material de seguir repartiendo tierras a los campesinos que las solicitaran, dando fin con ello al sistema de reparto agrario, sín embargo subsiste en el artículo 27 Constitucional la fijación de límites a la pequeña propiedad y la disposición de que el Congreso de la Unión y las Legislaturas Estatales, en sus respectivas jurisdicciones, sean los que expidan las leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de excedentes de predios rústicos de propiedad privada, lo cual se explica dada la importancia histórica que ha tenido para nuestra sociedad el fraccionamiento de los latifundios.

Al entrar en vigor el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1996, se actualizó la necesidad de legislaciones de carácter local que incluyeran la regulación de diversas situaciones conexas que deben ser previstas en materia de procedimientos, el presente trabajo aborda esas cuestiones y propone soluciones normativas que se consideran acordes con el espíritu de las reformas hechas al artículo 27 de la Constitución y con las disposiciones del referido Reglamento.

La expedición de leyes locales para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de predios rústicos de propiedad privada responde a la necesidad de dar cumplimiento a una disposición expresa de la fracción XVII del artículo 27 constitucional, además de que dichas leyes tendrán como finalidad el que puedan

aplicarse cabalmente las reformas constitucionales del 6 de febrero de 1992 en aspectos reservados a la competencia de los estados, no siendo ya necesario legislar sobre los límites de la extensión de la propiedad rural, las denuncias e investigación de excedentes, todo ello regulado por el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

La ley para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de predios rústicos de propiedad privada puesta a consideración en el presente trabajo, establece en forma detallada el procedimiento para efectuar la venta en pública almoneda: el avalúo, el contenido de la convocatoria, la forma de darle publicidad y las notificaciones especiales que deberán hacerse, las particularidades de la presentación de las ofertas, las garantías que deberán exhibirse para garantizar el cumplimiento de las posturas, las normas para evaluar éstas y determinar si son aplicables los derechos preferenciales establecidos y lo procedente en caso de que la almoneda sea declarada desierta.

Asimismo cabe destacarse que el presente trabajo ha tomado en cuenta que las reformas al artículo 27 de la Constitución incorporaron un régimen de propiedad que antes no existía y que es el correspondiente a las tierras agrícolas, ganaderas y forestales propiedad de sociedades civiles o mercantiles por acciones, toda vez que este tipo de propiedad debe ser objeto de regulaciones que prevean los procedimientos aplicables a los casos en que se excedan los límites autorizados, incluyendo las disposiciones cuya expedición y aplicación son competencia de los poderes legislativo y ejecutivo de los estados.

En lo concerniente a la verificación de que la propiedad de sociedades se ajuste a los límites previstos por la Constitución y la Ley Agraria, es atribución de una autoridad de competencia federal, por lo que en dicho caso se está en presencia de un sistema mixto en el que la intervención de las autoridades de un Estado no se inicia sino a partir de que la Secretaría General de Gobierno del Estado reciba de la Secretaría de la Reforma Agraria el expediente solicitando la enajenación de excedentes de predios rústicos propiedad de sociedades y ordena su enajenación en pública almoneda, la cual acordará de conformidad la petición, notificando su determinación a la sociedad civil o mercantil propietaria de tierras o en su caso, al socio tenedor de acciones o partes sociales de la serie "T", ajustándose al procedimiento establecido para la enajenación de excedentes en pública almoneda que se describe en el presente trabajo, de conformidad con lo anterior sólo será aplicable a la propiedad de sociedades lo previsto en la ley respecto de la almoneda, pues todo el procedimiento previo es responsabilidad de la Secretaría de la Reforma Agraria o la Procuraduría Agraria, que al recibir una denuncia de excedentes sobre tierras rurales propiedad de sociedades, podrán solicitar al Registro Agrario Nacional y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio la información que corresponda sobre la sociedad propietaria de tierras o de sus socios e integrarán el expediente respectivo, para que la autoridad que tiene a su cargo convocar a la almoneda, pueda llevarla a cabo en los términos que se proponen.

Creo que ninguno de los aquí presentes ni de los miembros de la Cámara de Diputados podría pretender que tenemos una legitimidad histórica semejante al del Congreso Constituyente de 1917.

Intervención del C. Senador Porfirio Muñoz Ledo, en la discusión en lo general del Dictamen que reforma el artículo 27 Constitucional, sesión de la Cámara de Senadores del 12 de diciembre de 1991.

CAPÍTULO I

DESARROLLO DE LA EXTENSIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL EN MÉXICO

A. Diferentes formas de tenencia de la tierra en el México precolonial.

El pueblo azteca se considera el más representativo de los pueblos mesoamericanos en virtud de su notable cultura, la amplia zona de dominación ejercida, la imposición de sus instituciones y su influencia en los pueblos conquistados, razón por la cual serán las formas de tenencia de la tierra entre los aztecas el objeto de estudio en el presente apartado.

Entre los pueblos del Anáhuac la distribución de las tierras agrícolas era dispuesta por el Señor (Tzín), único que podía ejercer la plena *in re potestas* (facultad de usar, aprovechar el fruto y de disponer de una cosa),[1] los distintos tipos de propiedad que derivaron de la voluntad del Señor se diferenciaban con base en vocablos referidos a la calidad de sus poseedores y no al género de propiedad,[2] como se describe en seguida:

1. *Tlatocalli* (*tlatoa*, mandar; *calli*, casa), tierras que el Señor dejaba para sí, sus productos se utilizaban para cubrir los gastos del rey.

2. *Pilalli*, tierras entregadas por el Señor a los *pipíltzin* (principales), constituían la mayor fuente de riqueza de los nobles, podían ser heredadas y en ocasiones se les

permitía vender dichas tierras, con la prohibición de que se transmitieran a plebeyos, pero las mismas siempre podían volver a manos del Señor cuando lo deseara.

3. Teotlalpan o tierras de los dioses, los productos de estas tierras estaban destinados a sostener a los sacerdotes y sufragar los gastos del culto.

4. *Milchimalli* o tierras para la guerra, estaban destinadas a suministrar víveres al ejercito en tiempos de guerra.

5. *Altepetlalli* o tierras del pueblo, sus productos se destinaban a sufragar los gastos del pueblo, se dividían en tantas partes como barrios eran en la población y cada barrio poseía su parte con exclusión e independencia de los otros.

6. *Calpulli* (*calli*, casa; *pulli*, agrupación), parcela asignada a un jefe de familia para el sostenimiento de esta, la propiedad de la tierra era comunal y pertenecía al barrio o *calpullalli*, pero el usufructo, era privado y lo gozaba la persona a la que le había sido asignado, se puede identificar en este tipo de propiedad una función social, ya que el que detentara una parcela no podía ser molestado en el usufructo de la misma, sí cumplía con el requisito de ser residente del barrio de que se tratara y fundamentalmente que cultivara personalmente la tierra y sin interrupción, ya que de no hacerlo durante un ciclo agrícola se le amonestaba y de reincidir el jefe de familia perdía la parcela y esta podía ser entregada a otra familia, de acuerdo a lo anterior las tierras del *calpulli* no podían enajenarse, pero sí dejarse en herencia, del tamaño que tuvieron las parcelas no se tiene conocimiento, pero seguramente fue variable.

B. Extensión de la propiedad rural en la época colonial.

1. Extensión de la propiedad individual.

a) Mercedes, tierras para siembra o ganadería concedidas a los soldados o colonizadores, se otorgaban en distintas extensiones de acuerdo a los servicios prestados, los méritos del solicitante y la calidad de la tierra, fué el medio de pagar el esfuerzo de los descubridores y conquistadores y la forma de transformarlos también en colonos, una merced podía comprender una o varias caballerías o una o varias peonías, mediante las Ordenanzas de Tierras de 26 de mayo de 1567 se estableció como medida de tierra la vara mexicana (equivalía a 36 pulgadas), así como la figura y extensión en varas de todas las tierras mercedadas.

b) Sitio de ganado mayor, medida de tierra concedida en merced, con figura de un cuadrado perfecto de cinco mil varas por lado (1 755-61-00 hectáreas).

c) Criadero de ganado mayor, merced de tierras, de figura cuadrada de dos mil quinientas varas por lado (438-90-25 hectáreas).

d) Sitio de ganado menor, merced de tierras de figura cuadrada de 3 333, varas por lado (780-27-11 hectáreas).

e) Criadero de ganado menor, merced de tierras de figura cuadrada de 1 666 varas por lado (195-06-77 hectáreas).

f) Caballería de Tierra, medida de tierra concedida en merced a un soldado de caballería para su manutención, 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 estableció:

> "Una cavallería (sic) es solar de cien pies de ancho y doscientos de largo; y de todo lo demás como cinco peonías, que serán quinientas fanegas de labor, de trigo, ó cebada cinquenta (sic) de maíz, diez huebras de tierra para huertas, quarenta (sic) para plantas de otros arboles de secadal, tierras de pasto para cinquenta (sic) puercas de vientre, cien bacas (sic), veinte yeguas, quinientas ovejas, y cien cabras". 3

Con figura rectangular, la caballería tuvo una superficie de 42-79-53 hectáreas. 4

g) Peonía, extensión de tierra que se daba en merced a un soldado de infantería, el reparto de la tierra se verificó atendiendo a la calidad de las personas, es decir más tierra cuanto más noble, a los caballeros, caballerías de tierra, cinco veces más tierra que a los peones, la gente de a pie, la infantería, la peonía era en todo la quinta parte de una caballería (8-55-90 hectáreas).

h) Suerte de tierra, solar para labranza que se daba a los colonos de las tierras de una capitulación o en simple merced, tenía la figura de un rectángulo y equivalía a un cuarto de caballería (10-69-88 hectáreas).

i) Compraventa, a través de esta figura las tierras de la Nueva España pertenecientes al Tesoro Real se convirtieron en propiedades privadas de gran extensión, al instituirse la encomienda, la tierra que no contaba con mano de obra apenas valía.

j) Confirmación, procedimiento mediante el cual el rey confirmaba la tenencia de tierras en favor de alguien que carecía de títulos sobre ellas o le habían sido tituladas en forma indebida, al ratificarse situaciones creadas por un derecho precario o sin derecho alguno, se propicio el abuso de esta figura, con lo que pasaron a ser propiedad de los encomenderos las tierras de los indios que le habían sido encomendados.

k) Prescripción, otra forma en que se incorporaron a la propiedad privada grandes extensiones de tierras del estado español fué a través de la prescripción positiva, ésta operaba normalmente sobre tierras realengas (propiedad del Tesoro Real), variando el termino de 10 a 40 años, de acuerdo a la buena o mala fe del poseedor, dicha figura no fué conocida por los indios.

2. Extensión de la propiedad intermedia.

a) La composición, los españoles y sus descendientes se acogieron al beneficio que les proporcionaba dicha figura, ya que bastaba acreditar con prueba testimonial que se habían poseído tierras realengas o de otros particulares por espacio de diez años, para desincorporarlas del patrimonio del estado, siendo esta la forma más común que se empleo para procurarse grandes extensiones de tierras, las comunidades de indios también pudieron solicitar la composición en su beneficio.

b) Las capitulaciones, al que se comprometía a colonizar un pueblo con por lo menos 30 españoles, en pago se le concedía una cuarta parte de la tierra (106-98-80 hectáreas), las tres partes restantes se repartían en treinta suertes de tierra para los treinta pobladores de dicho lugar.

c) Reducciones de indígenas, fueron los pueblos de fundación indígena, dichas reducciones debían contar al igual que los pueblos españoles de: fundo o casco legal (mil doscientas varas por lado), ejido (una legua de largo), propios, tierras de común repartimiento, montes, pastos y aguas, en extensiones que variaban de acuerdo al número de pobladores.

3. Extensión de la propiedad colectiva.

a) Fundo legal para pueblos, terreno donde se asentaba la población, el casco del pueblo, iglesia, edificios públicos y casas de los pobladores, normalmente con la figura de un cuadrado, de mil doscientas varas por lado (101-12-31 hectáreas).

b) El ejido, extensión de terreno de uso y disfrute comunal, inajenable e imprescriptible situado a la salida del pueblo, por cédula Real de 1º de diciembre de 1573 se estableció que los pueblos y reducciones debían tener un ejido de una legua de largo (cinco mil varas), donde los indios pudieran tener su ganado sin que se revolviera con otros de españoles.

c) La dehesa, era la parte o porción de tierra acotada situada al final del ejido, en una extensión bastante para que pastara el número ordinario de ganado que tuvieran en un pueblo.

d) Propio, tierras pertenecientes al ayuntamiento que las arrendaba a los particulares, al igual que el *altepetlalli* con la obtención de sus productos se costeaban los gastos públicos, las Leyes de Indias al fijar el concepto dejaron indeterminada su extensión.

e) Tierras de común repartimiento, eran tierras comunales pero de disfrute individual, se sorteaban en extensiones iguales a una suerte de tierra (10-69-88 hectáreas), entre los habitantes de un pueblo a fin de que las cultivaran.

f) Montes, pastos y aguas, bienes de uso y disfrute común tanto entre españoles como indígenas, en principio se otorgaron a los pueblos en gran cantidad, sin medidas o amojonamiento alguno, pero progresivamente fué reduciéndose su extensión.

C. Extensión de la propiedad rural en el México independiente.

1. Los Latifundios.

Constituidos durante el coloniaje, propiedad de los conquistadores, colonizadores y sus descendientes, los gobiernos independientes reconocieron la mala distribución de las tierras y de la población en el país y trataron de resolver este problema mediante leyes de colonización y terrenos baldíos, entre las que se encuentran:

a) La orden dictada en Tlalchapa por Agustín de Iturbide, del 23 al 24 de marzo de 1821 concedió a los militares del ejercito de las Tres Garantías o a las esposas, hijos o padres de dichos militares muertos en la guerra, una fanega de tierra de sembradura (3-56-62 hectáreas), y un par de bueyes en su lugar de nacimiento o en el que eligieran para vivir. 5

b) El decreto del 4 de enero de 1823 expedido por la Junta Nacional Instituyente, su objeto fué estimular la colonización con extranjeros ofreciéndoles tierras para que se establecieran en el país, el gobierno entregaba en compensación a los empresarios (personas que trajeran por lo menos doscientas familias), tres haciendas y dos labores por cada doscientas familias, sin exceder en ningún caso más de nueve haciendas y seis labores (una hacienda equivalía a cinco sitios y una labor a un millón de varas cuadradas), al colono que se dedicara a la agricultura se le entregaba una labor (cuadro de mil varas por lado) y a los que tuvieran ganado un sitio (medida cuadrangular de cinco mil varas por lado 1 755-61-00 hectáreas), como medidas para

evitar el latifundismo el artículo 11 estableció que las tierras que estuvieran acumuladas en una sola persona o corporación que no pudiera cultivarlas, fueran repartidas, indemnizando al propietario, asimismo el artículo 20 obligaba a los empresarios a que transcurridos 20 años, enajenaran las dos terceras partes de los terrenos adquiridos,[6] la vigencia de este decreto quedó suspendida por la publicación de la orden del 11 de abril de 1823, en el mismo año se expidieron también el decreto del 30 de junio de 1823, por el que se repartió la hacienda de San Lorenzo, Puebla, el decreto del 4 de julio de 1823, tendiente a promover la colonización con nacionales, repartiendo tierras entre el ejercito permanente, el decreto del 19 de julio de 1823, que concedió tierras baldías a quienes prestaron sus servicios a la causa de la independencia, el decreto del 6 de agosto de 1823, que concedió tierras baldías a sargentos y cabos del ejercito que se retiraran y el decreto del 14 de octubre de 1823, que ordenaba que las tierras baldías de la nueva provincia llamada Istmo, con capital en la ciudad de Tehuantepec, se dividieran en base a los siguientes criterios: *1)* recompensa en tierras baldías a los militares, *2)* concesiones a los colonos extranjeros, y *3)* preferencia en la adjudicación de baldíos a los vecinos de los pueblos cercanos a ellos; se fijó como medida para hacer estos repartos una área cuadrada de tierra de labor de doscientas cincuenta varas por lado (5-22-57 hectáreas), aumentando en extensión en proporción a la familia, grado o merecimientos del beneficiado.[7]

c) La Ley de Colonización del 18 de agosto de 1824, su importancia radica en que previene el latifundismo y la amortización: "Art. 12. No se permitirá que se reúna en una sola mano como propiedad más de una legua cuadrada de cinco mil varas de tierras de regadío, cuatro de superficie de temporal y seis de abrevadero."

(aproximadamente 19 311-71-00 hectáreas), "Art. 13. No podrán los nuevos pobladores pasar su propiedad a manos muertas."[8]

d) Ley de Colonización del 6 de abril de 1830, el artículo 7º ordenó que se repartiesen las tierras baldías entre las familias extranjeras y mexicanas que quisieran colonizar las partes deshabitadas del país, costeando a las familias mexicanas el viaje y manutención por un año, entregándoles tierras suficientes y útiles de labor, el 30 de julio de 1931, se expidió una Circular fundándose en el artículo 5º de la Ley de Colonización del 6 de abril de 1830, en la que se autorizó llevar a los presidiarios que se creyera convenientes a las colonias que se establecieran en las fronteras de Texas. El 6 de mayo de 1833, se expidió el Reglamento para el viaje y habilitación de las familias de los presidiarios destinados a Texas que quisieran acompañarlos, costeándoles el viaje, manutención por un año, entregándoles además tierras suficientes (no se fijó la extensión), un solar, una casa y útiles de labranza, reconociéndolos como nuevos colonos una vez cumplida su condena.

e) El 27 de noviembre de 1846 se dictó el decreto que creó la Dirección de Colonización y el 4 de diciembre de 1846 se expidió el Reglamento de la Dirección de Colonización que ordenaba levantar los planos de los terrenos de la República que pudieran ser colonizados, medir los baldíos (terrenos que no estuvieran en propiedad de particulares, sociedades o corporaciones), y venderlos en remate público al mejor postor, midiéndolos por sitios de 1 666.66 varas mexicanas por lado (195-06-77 hectáreas), valuándose estas tierras en la cantidad de cuatro reales por acre y dos reales en la Baja y Alta Californias.

f) Ley de Colonización del 16 de febrero de 1854, expedida por el Presidente Santa Anna, insistió en la colonización extranjera nombrando un agente en Europa que favoreciera la inmigración, señalando a los colonos cuadros de tierra de doscientas cincuenta varas por lado (5-22-57 hectáreas), y a las familias de por lo menos tres miembros cuadros de mil varas por lado (83-61-27 hectáreas), obligando a los colonos a pagar en cinco años el valor de los terrenos y a residir cinco años en los mismos.

2. Extensión de la propiedad eclesiástica.

Durante la independencia continuo creciendo este tipo de propiedad aún más que en la época colonial, los gobiernos independientes reconocieron la gran cantidad de tierras rústicas y bienes en general que poseía el clero, así como la influencia negativa que para la economía del país representaban, en el año de 1808 el Barón de Humboldt calculo como pertenecientes al clero las cuatro quintas partes de propiedad territorial en la Nueva España, Don Lucas Alaman por su parte estimaba que los bienes del clero representaban no menos de la mitad del valor total de los bienes raíces del país, en consecuencia el erario dejaba de percibir los derechos que le correspondían en las traslaciones de dominio, ya que estas eran cada vez más escasas, el comercio y la industria se vieron afectados por el estancamiento de los capitales, estas entre otras razones hicieron que el gobierno opusiera a la amortización eclesiástica (vinculación a perpetuidad de bienes a la institución), las leyes de desamortización de los bienes del clero que se describen a continuación:

a) La Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856 consideraba como uno de los mayores obstáculos para la prosperidad y engrandecimiento del país la falta de

movimiento o libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, base fundamental de la riqueza pública,9 ordenó al efecto que las fincas rústicas y urbanas pertenecientes a corporaciones civiles o eclesiásticas de México se adjudicarán a los arrendatarios o enfiteutas (personas que tienen el dominio útil de un inmueble cedido por largo tiempo, a cambio del pago anual de un canon), fijó las bases para calcular el valor de los predios, adjudicándolos en un termino de tres meses contados a partir de la publicación de la ley, se autorizaba el denuncio otorgando como premio al denunciante la octava parte del precio que se obtuviese de la venta de la finca denunciada, estas se venderían en subasta pública al mejor postor, gravándose todas estas operaciones en favor del gobierno, incapacitando a las corporaciones civiles o religiosas para adquirir bienes raíces o administrarlos, con excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio de la institución, dicha ley no previó normas que favorecieran la división de las propiedades rústicas o fijaran límites en la adquisición de las mismas.

Dada la intimidación a que se sometió a algunos arrendatarios, la Iglesia los amenazó con la excomunión entre otras penas, fueron escasas las personas que se adjudicaron las fincas que arrendaban, por lo que mediante la Comunicación del 9 de octubre de 1856, se ordenó la adjudicación gratuita a los arrendatarios de las fincas cuyo valor no pasara de doscientos pesos, para favorecer la división de la propiedad rural.

b) Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos del 12 de junio de 1859, expedida por el Presidente Bénito Juárez, en los considerandos de dicha ley se aprecia una actitud enérgica de autodefensa del gobierno frente al clero que se negó rotundamente a aceptar la Ley de Desamortización y promovió la rebelión conocida

como "guerra de tres años". Dicha ley establecía: "Art. 1. Entran al dominio de la nación, todos los bienes que el clero secular y regular ha estado administrando con diversos títulos, sea cual fuere la clase de predios, de derechos y de acciones en que consistan, el nombre y aplicación que hayan tenido." 10 En esta forma el gobierno vino a subrogarse en los derechos del clero y éste desapareció como uno de los factores del acaparamiento de tierras. Con el objeto de que la enajenación de los bienes nacionalizados contribuyera eficazmente a la subdivisión de la propiedad territorial, hacer más expedito el ingreso de estos bienes al erario y evitar fraudes con motivo de la nacionalización, el 13 de julio de 1859, se expidió el Reglamento de dicha ley, sin embargo la precipitación con que se enajenaron los bienes de la iglesia y la nula capacidad económica de la población contribuyeron a la concentración de la propiedad agraria.

3. Extensión de la propiedad particular indígena.

Durante este período casi desapareció y sólo subsistió la que era de tipo comunal, las tierras de comunidades indígenas eran las únicas que el indígena y el mexicano mestizo detentaban, estas tierras se fraccionaron a su vez en parcelas de diez hectáreas, que dado el crecimiento demográfico apenas sí bastaban para los vecinos del pueblo, en esta etapa no volvieron a darse tierras de propiedad comunal, los gobiernos independientes pretendieron resolver el problema agrario que heredaron del virreinato individualizando la propiedad comunal de los indígenas, como se observa en los principales estatutos jurídicos de la época.

a) Constitución Política de la República Mexicana, expedida el 5 de febrero de 1857, su artículo 27 estableció un concepto de propiedad romanista (con los clásicos atributos de uso, goce y disposición), elevado al rango de garantía individual.

> "Art. 27. La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización, ...Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución."[11]

La repercusión que dicho precepto tuvo para la propiedad comunal de los pueblos indios fué devastadora, una aberrante interpretación jurídica de su texto en relación con el artículo 25 de la Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856, negó personalidad jurídica a las comunidades indígenas, considerando que habiéndose decretado la desamortización de los bienes comunales, dichos bienes constituían la razón de ser de las comunidades indígenas, estas debían legalmente considerarse como inexistentes, lo que permitió denunciar las tierras comunales como baldías e incorporarlas al proceso de desamortización, despojando a las comunidades sin que se pudieran defender por desconocerles personalidad jurídica.

Los indígenas concurrieron con notables desventajas al proceso desamortizador dada la ignorancia y miseria de estas poblaciones, los usufructuarios de bienes comunales no gestionaban la adjudicación dentro del termino de tres meses que fijaba

la ley, con lo que los denunciantes se apropiaron de la mayor parte de las tierras de común repartimiento, acrecentándose el problema del latifundismo.

4. Extensión de la propiedad rural en las leyes de tierras de fines del siglo XIX.

a) Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 20 de julio de 1863, definió a los baldíos en su artículo 1º como: "todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedidos por la misma a título oneroso o lucrativo, a individuo o corporación autorizada para adquirirlos",[12] el artículo 2° señalaba que todo habitante de la República tenía derecho a denunciar y adquirir hasta 2 500 hectáreas, el artículo 9°, propició la creación de compañías deslindadoras al señalar: "nadie puede oponerse a que se midan deslinden o ejecuten por orden de autoridad competente cualesquiera otros actos necesarios para averiguar la verdad o legalidad de un denuncio, en terrenos que no sean baldíos". El precio de los terrenos se podía exhibir en partes: dos tercios en numerario y otro en bonos de la deuda pública, los poseedores tenían derecho a que se les rebajara el precio de la tarifa y se obligaba al adquirente de los baldíos a mantener un habitante por cada 200 hectáreas, de no cubrir este requisito se perdía el terreno y el precio cubierto.

b) Ley de Terrenos de Comunidad y de Repartimiento del 26 de junio de 1866. De 1864 a 1867 coexistieron en México dos formas de gobierno: la República y el Imperio, mediante esta ley el Emperador Maximiliano cedió en plena propiedad los terrenos de comunidad y de repartimiento, adjudicando los terrenos de repartimiento a sus poseedores y las tierras comunales a los vecinos de los pueblos, prefiriendo los

pobres a los ricos, los casados a los solteros y los que tenían familia a los que no la tuvieren, otorgando a cada familia hasta media caballería de tierra (21-39-76 hectáreas), los que estuvieran en posesión de mayor superficie devolverían el exceso para adjudicársela a los vecinos más necesitados, las tierras que fueron desamortizadas se dividirían y entregarían, si no estuvieran adjudicadas ni redimidas, los títulos de dominio se expedirían a nombre del Emperador y gratuitamente, expresando en ellos los nombres de los adjudicatarios, extensión, linderos, calidad y precio de los terrenos adjudicados, así como municipalidad, pueblo o barrio a que pertenecieran, fijando como única contribución el 1% anual y prohibiendo a los adjudicados venderlos o arrendarlos a individuos que tuvieran otra propiedad territorial.[13]

c) Ley Agraria del Imperio que Concede Fundo Legal y Ejido a los Pueblos que carezcan de el, dictada el 16 de septiembre de 1866 estableció que las poblaciones que tuvieran más de cuatrocientos habitantes y escuela de primeras letras, pudieran obtener una extensión de terreno útil y productivo igual al fundo legal determinado por la ley (101-12-31 hectáreas), a las poblaciones que excedieran de dos mil habitantes se les concedió además del fundo legal un terreno "bastante" y productivo para ejido y tierras de labor, los pueblos que no reunieran tales condiciones podrían juntarse con otros pueblos teniendo derecho al fundo legal y ejido, además de una indemnización del gobierno por los terrenos que abandonaran, los terrenos necesarios se tomarían de los baldíos o realengos mediante compra o expropiación a sus dueños.[14]

d) Ley que Prescribe Reglas para la Revalidación de las Actuaciones Hechas y Sentencias Pronunciadas por los Tribunales del Gobierno Usurpador; expedida por el

Presidente Juárez el 20 de agosto de 1867 consideró que aunque en riguroso derecho eran nulos todos los procedimientos de los jueces o tribunales puestos por la intervención, ya que carecían de jurisdicción, de no revalidar los instrumentos públicos y privados otorgados en este período sobrevendrían grandes males a las personas y a las instituciones. 15

e) Ley de Colonización de 31 de mayo de 1875, facultaba al ejecutivo en materia de colonización para que por sí o por medio de empresas particulares llevara a cabo la política colonizadora, se otorgaba a estas empresas una subvención por familia establecida y una menor por familia desembarcada en un puerto, dichas compañías mediante comisiones exploradoras, habilitaban terrenos colonizables, es decir median, deslindaban y emitían un avalúo y descripción del terreno, obteniendo en pago la tercera parte de dicho terreno o su valor, a los colonos se les otorgaba la naturalización mexicana y en su caso la ciudadanía, así como gastos de transporte y de subsistencia hasta por un año, la adquisición en venta a bajo precio pagadero a largo plazo de una extensión 2 500 hectáreas de terreno para cultivo y para casa, útiles de labranza y material de construcción para sus casas, excención del servicio militar y otras contribuciones, garantizando el goce de las prerrogativas y privilegios de las colonias por diez años, exigiéndose el cumplimiento del contrato conforme al derecho común.16

f) Ley de Colonización del 15 del diciembre de 1883, coincide esencialmente con la Ley de Colonización del 31 del mayo de 1875, facultaba al presidente a deslindar, medir, fraccionar y valuar los terrenos baldíos o de propiedad nacional que hubiere en la República, a fín de obtener los terrenos necesarios para el establecimiento de colonos, nombrando al efecto las comisiones de ingenieros necesarias, autorizaba la

formación de compañías deslindadoras con las mismas prerrogativas que en la ley anterior, se entregaba en recompensa a las empresas hasta la tercera parte de las tierras, fijó como límite 2 500 hectáreas de terrenos baldíos para enajenar a los colonos, y la posibilidad de obtener un terreno deslindado a título gratuito, cuando así lo solicitara el colono, pero en este caso no podría exceder de 100 hectáreas y la entrega del título sería al demostrar que se había poseído y cultivado por cinco años. 17

g) Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, del 26 de marzo de 1894 dividió los terrenos propiedad de la Nación en: baldíos, terrenos que no hayan sido destinados a un uso público, ni cedidos a individuos o corporaciones, demasías: terrenos poseídos por particulares en extensión mayor que la determinada por el título; pero siempre dentro de los linderos marcados, excedencias: los terrenos poseídos durante veinte años o más fuera de los linderos del título, y terrenos nacionales: los terrenos baldíos descubiertos, deslindados y medidos por comisiones oficiales o por compañías autorizadas para ello y que no hubieran sido legalmente enajenados, el artículo 6º, autorizó denuncios sin limitación, la anterior ley fijaba un límite de 2 500 hectáreas, el artículo 8º hizo cesar la prohibición a las compañías deslindadoras de enajenar las tierras por ellas obtenidas en compensación de los gastos de deslinde en fracciones o lotes que excedieran de 2 500 hectáreas, el artículo 45, estableció el "Gran Registro Público de la Propiedad en la República", el certificado de inscripción por el expedido tenía el efecto de un título perfecto e irrevocables y exentó de todo género de revisión o rectificación de la superficie de la propiedad inscrita,17 esta ley fué suspendida en su vigencia por el Decreto de 18 de diciembre de 1909, que contenía disposiciones sobre terrenos baldíos.18

D. Extensión de la propiedad rural en la época revolucionaria.

1. El Plan de San Luis, proclamado por Francisco I. Madero el 5 de octubre de 1910. De contenido eminentemente político, debió su éxito al apoyo de la población campesina descontenta con la mala distribución de la tierra y la situación de explotación que padecía, las masa rurales vieron en este pronunciamiento una promesa de restitución de las tierras de que habían sido despojados pequeños propietarios y pueblos indígenas, el plan invitaba a insurreccionarse contra el gobierno el 20 de noviembre de 1910. [19]

2. El Plan de Ayala del 28 de noviembre de 1911 desconoció como jefe de la Revolución a Francisco I. Madero, esta proclama zapatista complemento al movimiento revolucionario con un contenido social al exigir la restitución de tierras, montes y aguas a los pueblos e individuos, usurpadas por los hacendados, "científicos" y caciques, propuso el establecimiento de Tribunales Especiales para dilucidar cuestiones agrarias, la expropiación y fraccionamiento de los latifundios para que pueblos y ciudadanos, obtuvieran ejidos, colonias, fundos legales para pueblos o campos de siembra y de labor (no señala extensión de la unidad de dotación o el máximo de tierras que una persona pueda poseer), así como la nacionalización de los bienes de los enemigos de la revolución que se opusieran a la realización del Plan, para destinarlos a indemnizaciones de guerra, pensiones de viudas y huérfanos de las víctimas que sucumbieran en la lucha para derrocar a Madero. [20]

3. Leyes maderistas de contenido agrario, el Decreto del 18 de diciembre de 1911 facultó al Presidente para contratar empréstitos para adquirir terrenos de

propiedad particular o de compañías colonizadoras subvencionadas y ejecutar obras para poner en condiciones de ser vendidos los terrenos nacionales o de propiedad particular, a los agricultores mexicanos y labradores inmigrantes, a precios moderados y con facilidades de pago. Las Circulares del 8 de enero y 17 de febrero de 1912 reconocían personalidad jurídica a los ayuntamientos para promover lo referente al deslinde, amojonamiento, fraccionamiento y reparto de ejidos, separado este del fundo legal del pueblo, destinado exclusivamente a servicios públicos, el terreno sobrante se repartiría entre los jefes de familia. Decreto sobre Terrenos Baldíos y Nacionales del 24 de febrero de 1912, dispuso fraccionar los terrenos baldíos y nacionales que fueran medidos y deslindados, enajenando o arrendando los lotes resultantes, dichas leyes establecieron procedimientos de repartos de tierras siempre subordinados al respeto absoluto a la gran propiedad.[21]

4. Plan de Veracruz del 12 de diciembre de 1914, también conocido .como adiciones al Plan de Guadalupe facultó al "primer jefe de la revolución y encargado del poder ejecutivo", para expedir Leyes Agrarias que favorecieran la formación de la pequeña propiedad (sin precisar que debía entenderse como tal), disolviendo los latifundios y restituyendo a los pueblos las tierras de que fueron injustamente privados, mejorando la condición del peón rural. [22]

5. Decreto del 6 de enero de 1915, declaró nulas todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, otorgadas en contravención a lo dispuesto en la ley del 25 de junio de 1856, estableció la dotación como procedimiento para entregar tierras a los pueblos que no obtuvieran su restitución, la expropiación mediante indemnización del terreno necesario para dotar a los pueblos, creó la

Comisión Nacional Agraria, las Comisiones Locales Agrarias y los Comités Ejecutivos, designó como autoridades agrarias al encargado del Poder Ejecutivo, a los Gobernadores de los Estados y a los jefes militares autorizados por el ejecutivo, quienes debían intervenir en los procedimientos agrarios, ordenó el uso común de los terrenos restituidos o adjudicados entre tanto se expidiera una ley reglamentaria para fraccionarlos.[23]

6. Ley Agraria del Villismo, expedida el 24 de mayo de 1915 sintetizó las aspiraciones de la gente del norte del país, al declarar de utilidad pública el fraccionamiento de los latifundios en las unidades que como máximas señalara cada estado en su territorio, teniendo en cuenta la cantidad de agua para riego, la densidad de la población, la calidad de las tierras, extensión de cultivo y demás elementos que sirvieran para determinar su límite, sin que este constituyera una amenaza para la estabilidad de las instituciones y el equilibrio social, ordenó la expropiación de los excedentes y de los terrenos circundantes de los pueblos indígenas, para fraccionarlos y enajenarlos a los pobladores en parcelas de hasta 25 hectáreas, los adquirentes se obligarían a pagar los lotes y a cultivarlos, sí dejaran de hacerlo las enajenaciones quedarían sin efecto, quedando en uso común los bosques, agostaderos y abrevaderos, consideró de utilidad pública la expropiación de tierras para la fundación de pueblos que determinara el gobierno estatal, la creación de un fondo para un sistema de crédito agrícola en el país, estimó como integrantes del patrimonio familiar los lotes que no excedieran de 25 hectáreas, patrimonio al que reconoció el carácter de inalienable e inembargable y que correspondía a la Federación legislar en materia de crédito agrícola, colonización, vías generales de comunicación y demás aspectos complementarios del problema agrario nacional.[24]

E. Extensión de la propiedad rural en la Constitución de 1917.

Al triunfar el ejercito Constitucionalista sobre el usurpador Victoriano Huerta, el 14 de septiembre de 1916, se convocó a un Congreso Constituyente a fín de restituir el régimen constitucional quebrantado, el Congreso quedó instalado formalmente en la Ciudad de Querétaro el 1º de diciembre de 1916, por su trascendencia se dejó la discusión y estudio del artículo 27 al final de los trabajos, al efecto el 29 de enero de 1917 el Congreso Constituyente se declaró en sesión permanente, en la que el 31 de enero de dicho año se aprobó por unanimidad de 150 votos el artículo 27, entre los principios que consagra la versión definitiva del artículo 27 de la Constitución del 5 de febrero de 1917 [25] se encuentran:

1. El primer párrafo del artículo 27, contiene el principio fundamental de la Constitución al reconocer a la Nación la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, esta norma Constitucional enuncia y confirma la soberanía del Estado Mexicano sobre su territorio, a continuación reitera el dominio eminente que el Estado ejerce dentro de los límites de su territorio al transmitir el dominio de las tierras y aguas a los particulares para constituir la propiedad privada.

2. Estableció que las expropiaciones sólo podrían hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, que las leyes en los estados determinarían los casos en que fuera de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y el precio que se fijaría como indemnización.

3. Se facultó al Estado para regular el aprovechamiento y la distribución de los recursos naturales susceptibles de apropiación, haciendo una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar su conservación, se le facultó también para imponer a la propiedad privada las modalidades que el interés público dispusiera, y evitar su concentración, fraccionando los latifundios, desarrollando la pequeña propiedad (no se establece que debe entenderse como tal), y la creación de nuevos centros de población.

4. Consideró de utilidad pública la adquisición de tierras para dotar a los núcleos de población que carecieran de ellas o no las tuvieran en cantidad suficiente para cubrir sus necesidades.

5. Se reconoció capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación únicamente a los mexicanos y a las sociedades mexicanas, a los extranjeros siempre y cuando convinieran en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y estableció la prohibición a los extranjeros para adquirir el dominio sobre tierras y aguas en las fronteras y playas del país.

6. Se prohibió a las asociaciones religiosas adquirir poseer o administrar bienes raíces, ni capitales impuestos sobre ellos y declaró propiedad de la Nación los templos destinados al culto público.

7. Se prohibió a las sociedades comerciales por acciones adquirir, poseer o administrar fincas rústicas.

8. Se elevó a rango constitucional la Ley del 6 de enero de 1915, al reconocer capacidad a los pueblos, rancherías, tribus, congregaciones y demás corporaciones que guardaran el estado comunal, para disfrutar en común de las tierras bosques y aguas que les pertenecieran o que se les hubieran restituido conforme a dicha ley. Declaró la nulidad de todas las diligencias, disposiciones, resoluciones y operaciones de deslinde, composición, sentencia, enajenación que privara total o parcialmente de sus tierras, bosques y aguas a los pueblos o comunidades, y su restitución a sus legítimos dueños, con excepción de las tierras que hubieran sido tituladas en los repartimientos de conformidad con la ley de 1856 o poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no excediera de cincuenta hectáreas.

9. Se establecieron las bases para fraccionar los latifundios, cada estado fijaría la extensión máxima de tierra que pudiera poseer un individuo o sociedad, el excedente debía ser fraccionado por el propietario en el plazo que se señalara y las fracciones puestas a la venta; se estableció la inalienabilidad e inembargabilidad del patrimonio familiar, dejando a las leyes locales determinar los bienes que habrían de constituirlo.

10. Se reservó al ejecutivo el derecho de declarar nulos todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores que tuvieron como consecuencia el acaparamiento de la tierra y afectaran el interés público.

F. Extensión de la propiedad rural en la legislación reglamentaria del artículo 27 constitucional.

1. Ley de Ejidos del 28 de diciembre de 1920, dicha ley constituyó el primer intento de sistematizar los principios rectores enunciados por el artículo 27 constitucional, reguló fundamentalmente la redistribución de la propiedad rural y la integración del sistema ejidal, entre las disposiciones que determinarón la extensión de la propiedad rural, el artículo 10º decretó no procedente la restitución de tierras tituladas conforme a la ley de 25 de junio de 1856 que fuerón propiedad de las comunidades, cuando no excedieran de cincuenta hectáreas, por su parte el artículo 13 estableció que el mínimo de tierras para una dotación sería tal que pudiera producir a cada jefe de familia una utilidad diaria equivalente al doble del jornal medio en la localidad, esta ley fué abrogada por el decreto del 22 de noviembre de 1921.[26]

2. El Reglamento Agrario del 10 de abril de 1922 se expidió en base a las facultades señaladas por el artículo 3º del decreto de 22 de noviembre de 1921 para corregir los defectos de la Ley de Ejidos de 28 de diciembre de 1920, trató de hacer mas expeditos los trámites para acelerar el reparto de tierras, en su artículo 5º fijó los límites de la propiedad inafectable en la vía restitutoria (aquella que no rebasara de cincuenta hectáreas), el artículo 9º señaló con precisión la extensión de la unidad de dotación (de tres a cinco hectáreas en terrenos de riego o humedad, de cuatro a seis hectáreas en los terrenos de temporal que aprovecharan una precipitación pluvial anual abundante y regular, y de seis a ocho hectáreas en los terrenos de temporal de otra clase), el artículo 14 fijó los límites de las propiedades inafectables por dotación (las que tuvieran una extensión no mayor de ciento cincuenta hectáreas en terrenos de

riego o humedad, hasta doscientos cincuenta hectáreas en terrenos de temporal, hasta quinientas hectáreas en terrenos de temporal de otras clases y las que por su naturaleza fueran una unidad agrícola industrial en explotación). 27

3. Leyes Reglamentarias sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Ejidal del 19 de diciembre de 1925 y 25 de agosto de 1927, su importancia radica en que contenían disposiciones sobre la forma en que debían ser repartidas las tierras que por dotación o restitución se habían entregado a los núcleos de población, verdadera finalidad de la reforma agraria, las tierras cultivadas o susceptibles de cultivo se dividirían en lotes cuya extensión mínima sería fijada por la Comisión Nacional Agraria, sin que en ningún caso pudieran ser menores, aun cuando el número de parcelas a repartir fuera menor al número total de campesinos beneficiados, se determinaron la naturaleza de la propiedad ejidal indivisa o parcelada como inalienable, imprescriptible, inembargable e intransmitible y se crearon el Comisariado Ejidal y Consejo de Vigilancia como organismos internos encargados de la representación, dirección y vigilancia del ejido. 28

4. Ley de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas de 23 de abril de 1927, es el primer intento de codificación agraria, estructuró el procedimiento como un juicio ante autoridades administrativas con respeto a las formalidades esenciales del procedimiento, definió la capacidad colectiva en materia agraria (los poblados con más de 25 individuos capacitados que carezcan de tierras y aguas tienen derecho a recibir una dotación), la capacidad individual (los mexicanos por nacimiento, varones mayores de 18 años y las mujeres solteras o viudas con familia a su cargo, agricultores y vecinos del núcleo solicitante que no posean bienes por más de mil pesos, tenían derecho a

que se les incluyera en el censo agrario), el artículo 99 señaló como extensión máxima de la parcela ejidal de 2 a 3 hectáreas en tierras de riego o humedad de primera, de 3 1/5, a 5 hectáreas en tierras de temporal, y de 7 a 9 hectáreas en tierras de temporal de tercera, el artículo 103, estableció que en las zonas henequéneras, la parcela dotada sería de una hectárea sembrada de henequén, más cuatro hectáreas de tierras sin cultivar, el artículo 105 reconoció como pequeñas propiedades a las superficies que no excedieran de 150 hectáreas cualquiera que fuera la calidad de las tierras, las superficies no mayores de 2 000 hectáreas de tierras de agostadero que se dedicaran exclusivamente a la cría de ganado y las comprendidas en los contratos de colonización celebrados por el Gobierno Federal mientras tuvieran vigencia los contratos, estableciendo que en cada propiedad de superficie mayor de 150 hectáreas se respetaría una superficie nunca inferior a 150 hectáreas y equivalente a 50 parcelas de dotación individual. [29]

5. Ley que Reforma la de Dotación y Restituciones de Tierras y Aguas. Expedida el 11 de agosto de 1927 conservó la estructura general de la anterior respetando los principios de los procedimientos agrarios, fijó el límite de la unidad de dotación individual entre tres y cinco hectáreas en tierras de riego o humedad, de cuatro a seis hectáreas en tierras de temporal de primera, de seis a diez hectáreas, en tierras de temporal de segunda, de ocho a doce hectáreas en tierras de agostado o monte bajo, hasta veinticuatro hectáreas en tierras de agostadero para cría de ganado, de cinco a diez hectáreas en tierras de monte bajo alto, y hasta cuarenta y ocho hectáreas en terrenos áridos o cerriles, el artículo 18 definió la clasificación de las tierras, el artículo 25 ordenó respetar en los casos de restitución hasta cincuenta hectáreas poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, decretó como inafectables por

dotación las superficies que no excedieran de 150 hectáreas de riego o humedad, hasta 180 hectáreas de terrenos de temporal, hasta 360 hectáreas en terrenos de agostadero o monte bajo, hasta 720 hectáreas en terrenos de agostadero para cría de ganado, hasta 300 hectáreas en terrenos de monte alto, hasta 1440 hectáreas en terrenos no comprendidos en las anteriores clasificaciones y las parcelas que se adquirieran en las colonias establecidas conforme a las leyes respectivas. 30

6. Ley que Refunde en la de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas las reformas y adiciones de la misma contenidas en el Decreto del 17 de enero de 1929. El 21 de marzo de 1929 se expidió esta nueva ley que en términos generales respetó los lineamientos estructurales de las leyes anteriores, redujo a 16 años el requisito de edad de la capacidad individual, respetó el límite de la unidad de dotación individual, entre tres y cinco hectáreas en tierras de riego o humedad y sus equivalencias, respetando hasta cincuenta hectáreas en los casos de restitución y reiteró los límites de las superficies inafectables por dotación, pero reduciéndolas en un tercio cuando dentro del radio de afectación no hubiera propiedades afectables, esta ley fué abrogada por el Código Agrario del 22 de marzo de 1934. 31

7. Decreto de 9 del enero de 1934. Dicho Decreto reformó el artículo 27 constitucional con la finalidad de perfeccionar su redacción y aclarar algunos conceptos, sin embargo no precisó que debería entenderse por pequeña propiedad, manteniendo su respeto como una garantía individual, con la condición de que fuese agrícola y estuviera en explotación (párrafo tercero), pero no definió estos nuevos conceptos.32

8. Código Agrario de 22 del marzo de 1934. Unificó las disposiciones dispersas incorporándolas y coordinándolas en un solo cuerpo legal, fijó la extensión de la unidad de dotación individual en cuatro hectáreas de tierras de riego o humedad y en ocho hectáreas en tierras de temporal, el artículo 50 ordenó respetar en los casos de restitución hasta cincuenta hectáreas poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, el artículo 51 decretó como inafectables por dotación las superficies que no excedieran de 150 hectáreas de riego y hasta 300 hectáreas de terrenos de temporal, reduciendo estas a 100 y 200 hectáreas respectivamente, cuando dentro del radio de afectación no hubiera propiedades afectables, consideró inafectables algunas extensiones más amplias en atención al tipo de cultivo a que se dedicaran. [33]

9. El Decreto del 1º de marzo de 1937 adicionó el Código Agrario con la inclusión del artículo 52 Bis, que facultó al Presidente para declarar inafectables por la vía de la dotación, por un período de veinticinco años, las extensiones de tierra necesarias para el funcionamiento de negociaciones ganaderas, dichas extensiones fluctuarían entre las 300 y 50 000 hectáreas,[34] el 20 de octubre de 1937 se expidió el Reglamento de las condiciones que deberían reunir los solicitantes de inafectabilidad ganadera.

10. Código Agrario del 23 de septiembre de 1940. El Presidente Lázaro Cárdenas culmino su gran labor agrarista con la expedición del segundo Código Agrario, este conservó las mayor parte de las instituciones y procedimientos de su antecesor, introduciendo cambios en cuanto al grado de perfeccionamiento de las normas jurídicas agrarias, el artículo 83 conservó la extensión de la unidad de dotación individual en cuatro hectáreas de tierras de riego o humedad y en ocho hectáreas en tierras de temporal, el artículo 173 decretó como inafectables por dotación, ampliación

o constitución de nuevos centros de población, las superficies en explotación que no excedieran de 100 hectáreas de riego, hasta 200 hectáreas de terrenos de temporal, hasta 150 hectáreas de riego dedicadas al cultivo del algodón, hasta 300 hectáreas ocupadas con plantaciones de plátano, café, cacao o arboles frutales y tratándose de plantaciones de henequén hasta 150 hectáreas, en los artículos 183 al 191, incorporó la reforma del Decreto de 1º de marzo de 1937 facultando al Presidente para declarar inafectables por dotación o creación de nuevos centros de población, por un período de veinticinco años, las extensiones de tierra necesarias para el funcionamiento de negociaciones ganaderas, fluctuando dichas extensiones entre las 300 y 50 000 hectáreas. 35

11. Código Agrario de 30 de diciembre de 1942. El tercer Código Agrario, aún cuando sufrió varias modificaciones es el que mayor tiempo ha tenido vigencia, se aplicó hasta marzo de 1971, ordenó respetar en los casos de restitución hasta cincuenta hectáreas de riego poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años antes de la fecha de la notificación inicial del procedimiento, decretó como inafectables por dotación, ampliación o creación de nuevos centros de población las superficies que estuvieran en explotación y no excedieran de 100 hectáreas de riego o de humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras, y como pequeña propiedad ganadera la que no excediera de la superficie necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor. 36

12 Decreto del 30 del diciembre de 1946. Dicho Decreto reformó el artículo 27 constitucional, reinstauró el juicio de amparo en materia agraria bajo determinadas condiciones, "XIV.- Los dueños o poseedores de predios agrícolas o ganaderos, en

explotación, a los que se les haya 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." la fracción X estableció que la superficie o unidad de dotación no debiera ser en lo sucesivo menor de 10 hectáreas de terrenos de riego o humedad o a falta de ellos de sus equivalentes en otras clases de tierras, la fracción XV consideró como pequeña propiedad las superficies que estuvieran en explotación y no excedieran de 100 hectáreas de riego o de humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras, y como pequeña propiedad ganadera la que no excediera de la superficie necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

13. Ley Federal de Reforma Agraria del 16 de marzo de 1971. Esta resultó superior al Código Agrario de 1942 conservando gran parte de su estructura, pero dió nueva orientación a la reforma agraria, dicha ley no estableció un límite máximo para la extensión de la unidad de dotación, en todo caso la extensión y calidad de la tierra de las unidades de dotación sería determinada por la resolución presidencial que benefició al núcleo agrario, el artículo 71 estableció que de ocurrir cambios en la calidad de las tierras del ejido, el ejidatario que por su propio esfuerzo mejorara la calidad de sus tierras tendría derecho a que su unidad de dotación no fuera reducida, el artículo 78 prohibió el acaparamiento de unidades de dotación por una sola persona, respetando los derechos parcelarios de los cónyuges, el artículo 220 estableció que la unidad mínima de dotación sería de 10 hectáreas en terrenos de riego o humedad y de 20 hectáreas en terrenos de temporal, por su parte el artículo 222 permitió ampliar la unidad de dotación hasta el doble de la superficie de cultivo que hubiera trabajado el

ejidatario, el artículo 225 fijó como mínimo de la unidad de dotación de los ejidos ganaderos la superficie necesaria para mantener 50 cabezas de ganado mayor o sus equivalentes, teniendo en cuenta la capacidad forrajera de los terrenos y la capacidad de los aguajes, el mismo artículo señalo que la unidad de dotación en los ejidos forestales se calcularía tomando en consideración la calidad y el valor de los recursos forestales, el artículo 193, ordenó respetar en los casos de restitución, hasta cincuenta hectáreas poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, el artículo 249, consideró como inafectables por dotación, ampliación o constitución de nuevos centros de población, las superficies en explotación que no excedieran de, 100 hectáreas de riego o de humedad de primera, o sus equivalentes en otros tipos, hasta 150 hectáreas de riego dedicadas al cultivo del algodón, hasta 300 hectáreas destinadas al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao o arboles frutales, y la superficie que no excediera de la necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalencia en ganado menor, el artículo 251, estableció que para conservar su calidad de inafectable la pequeña propiedad agrícola o ganadera, no debería permanecer sin explotación por más de dos años consecutivos, el artículo 258, incorporó un nuevo tipo de certificado, el agropecuario, los artículos 418 y 419, crearon el procedimiento de nulidad y cancelación de certificados de inafectabilidad. [37]

NOTAS AL CAPÍTULO I

1. Mendieta y Nuñez Lucio, El problema agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria, México, Ed. Porrúa, 1989, 22ª Edición, p. 15.

2. Mendieta y Nuñez Lucio, p. 19.

3. Fabila Montes de Oca Manuel, Cinco siglos de legislación agraria en México, México, SRA-CEHAM, 1981, 1ª Edición, p. 4.

4. Solano Francisco de, Cedulario de tierras, compilación de legislación agraria colonial (1497-1820), UNAM, México, 1991, 2ª Edición, p. 38.

5. Fabila Montes de Oca Manuel, p. 86.

6. Caso Ángel, Derecho agrario, México, Ed. Porrúa, 1950, 1ª Edición, pp. 396-399.

7. Mendieta y Nuñez Lucio, pp. 102-103.

8. Ibid. p. 104.

9. Fabila Montes de Oca Manuel, pp. 103-108.

10. Ibid.pp. 119-123.

11. Ibid.p. 118.

12. Ibid.pp. 131-135.

13. Ibid.pp. 149-133.

14. Ibid.pp. 153-155.

15. Ibid.pp. 159-163.

16. Chávez Padrón Martha, El derecho agrario en México, México, Ed. Porrúa, 1988, 9ª Edición, pp. 234-236.

17. Fabila Montes de Oca Manuel, pp. 183-189.

18. Ibid.pp. 189-205.

19. Lemús García Raúl, Derecho agrario mexicano, México, Ed. Porrúa, 1991, 7ª Edición, pp. 198-205.

20. Ibid.pp. 206-210.

21. Cháves Padrón Martha, pp. 256-257.

22. Ibid.pp. 263-265.

23. Ibid.pp. 265-267.

24. Ibid.p. 268.

25. Favila Manuel, pp. 307-311.

26. Ibid.pp. 346-361.

27. Cháves Padrón Martha, pp. 309-312.

28. Mendieta y Nuñez Lucio, pp. 233-238.

29. Favila Manuel, pp. 449-475.

30. Ibid.pp. 476-501.

31. Ibid.pp. 510-535.

32. Mendieta y Nuñez Lucio, pp. 239-243.

33. Favila Manuel, pp. 567- 613.

34. Ibid. pp. 633- 635.

35. Ibid. pp. 696-776.

36. Caso Ángel, pp. 549-625.

37. L.F.R.A.

CAPÍTULO II

FORMAS DE LA PROPIEDAD RURAL EN MÉXICO

A. Función social de la propiedad rural en la constitución de 1917.

1. Antecedentes.

a). Función social de la tenencia de la tierra entre los aztecas.

En el pueblo azteca la tenencia de la tierra tuvo una función social que cumplir: el sostenimiento de una familia, a cuyo jefe se le asignaba una parcela del *Calpulli*, ésta debía cultivarse personalmente y sin interrupción para que su poseedor no perdiera el uso y disfrute de dicha parcela.

b). Función social de la propiedad en la ley de 6 de enero de 1915.

La ley de 6 de enero de 1915 estableció el deber del gobierno de procurar la restitución de las propiedades comunales y de los ejidos, para que la población rural pudiera desarrollar plenamente su derecho a la vida y librarse de la servidumbre económica a que se hallaba sometida, dándole una función social a las tierras que fueran restituidas, dicha ley fue incorporada al texto del artículo 27 de la Constitución del 5 de febrero de 1917, con lo que se sancionó por vez primera a nivel constitucional la función social de la propiedad.

2. Función social de la propiedad en el proceso formativo del artículo 27 Constitucional.

a). Iniciativa sobre el artículo 27 Constitucional.

La comisión redactora señaló en la exposición de motivos del artículo 27, que éste sería el de mayor trascendencia social de todos cuantos contuviera la Constitución que se elaboraba, lo que resulta exacto ya que hasta 1917 ninguna constitución en el mundo consagraba derechos sociales en favor de los campesinos y obreros; se procuró darle a la propiedad una función social al establecerse que la principal importancia del derecho pleno de propiedad que se atribuyó a la nación, estaba en que permitiría al gobierno resolver con facilidad la parte más difícil de todas las cuestiones de propiedad, fraccionar los latifundios, ya que la Nación, al reservarse sobre todas las propiedades el dominio supremo, podría en todo tiempo disponer de las que necesitara para regular el estado de la propiedad total. En dicho proyecto se reconocieron tres clases de derechos territoriales atendiendo al nuevo concepto de propiedad con función social *1)* la propiedad privada, *2)* la propiedad social de las comunidades agrarias y ejidos y *3)* la propiedad de la Nación. 1

b). Dictamen de la comisión revisora sobre el artículo 27.

En éste se señaló que el afán de abolir la propiedad individual inmueble no podía sino considerarse una utopía reveladora de un intenso malestar social, que se debería proteger el derecho de propiedad, pues tenía una función social que cumplir, ya que este no es un derecho absoluto y que así como en el pasado sufrió modalidades era susceptible de admitir otras en el porvenir, basadas en el deber que tiene el Estado de

conservar la libertad igual de todos los gobernados, esto es, la propiedad se consagró como garantía individual, fijando las restricciones a que se sujetaría ese derecho.

3. Interpretación del artículo 27 constitucional.

a). La propiedad con función social en el artículo 27 constitucional.

En el artículo 27 de la Constitución del 5 de febrero de 1917 se adoptó el concepto de propiedad con función social, dándole un sentido dinámico al derecho en beneficio de la sociedad, la propiedad conservó su condición de derecho subjetivo en beneficio directo del titular, pero su ejercicio se determinó por el interés colectivo que debía prevalecer en caso de conflicto, de ésta nueva conceptualización del derecho de propiedad deriva la organización legal de la institución: el dominio eminente y la propiedad originaria que se reserva el Estado, otorgándoles a los particulares solamente el dominio útil, con la obligación ineludible de aprovecharlo sistemáticamente por la utilidad que reporta a la colectividad, la facultad del Estado para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, fijando límites a la propiedad rural privada, éste nuevo concepto tendía a la transformación de la propiedad rural, pasando de los latifundios a una mediana y posteriormente a la pequeña propiedad.

b). La propiedad originaria.

La razón fundamental de los constituyentes para determinar que correspondía a la Nación la propiedad originaria de las tierras y aguas del territorio nacional, fué el

permitir al Estado redistribuir la propiedad agraria de acuerdo al concepto de propiedad con función social adoptado, más que un derecho, la propiedad originaria de la Nación se traduce en la obligación del gobierno de lograr la justicia social distributiva.

c). Las modalidades a la propiedad privada.

El tercer párrafo del artículo 27 constitucional establece que para hacer posible la función social de la propiedad el Estado tiene el derecho de imponer modalidades a la propiedad privada, teniendo como límite el dictado del interés público, las modalidades a la propiedad suponen:

- El derecho y obligación del Estado para establecer los modos en que se ejercitaran los atributos de la propiedad: uso, disfrute y disposición de los bienes, de acuerdo al dictado del interés público.

- Las modalidades a la propiedad privada se traducen en limitaciones o privilegios en el uso de los atributos de la propiedad, determinados por el interés público.

d). Competencia para legislar en materia de modalidades a la propiedad privada.

La fracción VII, del texto original del artículo 27, autorizó al Congreso de la Unión y las legislaturas estatales, en sus respectivas jurisdicciones, a expedir leyes para llevar a cabo el fraccionamiento de los latifundios, fijando en cada Estado la extensión máxima de tierra de que pudiera ser dueño un sólo individuo o sociedad, esto es, se

reconoció competencia a la Federación y a los gobiernos locales para legislar en sus respectivas jurisdicciones en materia de modalidades a la propiedad privada dictadas por el interés público, por lo que se considera facultad coincidente de la Federación y los congresos locales el imponer modalidades limitativas o privilegios a los atributos de dicha propiedad.

e). La función social de la propiedad en el Decreto de 10 de enero de 1934.

El Decreto de 10 de enero de 1934 que reformó el artículo 27 constitucional, agregó a la fracción tercera de dicho precepto, que la pequeña propiedad debería de ser agrícola y estar en explotación, la condición de que la pequeña propiedad estuviera en explotación para respetarse como tal, obedeció a la necesidad de darle a dicha propiedad una mayor función social, la obligación ineludible de usar la tierra y aprovechar sus frutos, por la utilidad que esto reporta a la colectividad, de conformidad con el concepto de propiedad con función social que había sido adoptado por el artículo 27 de la Constitución de 1917.

f). La función social de la propiedad en la Ley Federal de Reforma Agraria.

La Ley Federal de Reforma Agraria preveía la inafectabilidad de la propiedad particular agraria para efectos de dotación, ampliación, o creación de nuevos centros de población, a condición de que no excediera los límites señalados a la pequeña propiedad y se encontrara en explotación, en el caso de la tenencia de la tierra ejidal, se ordenó la perdida definitiva de la unidad de dotación por dejarla ociosa durante dos

años agrícolas consecutivos y la suspensión de derechos ejidales o privación temporal, cuando el ejidatario no labrara su parcela durante un año.

B. El Ejido.

1. Antecedentes.

a). El ejido español.

Antonio de Ibarrola señala que en España se entiende por tal, "el campo o la tierra que está a la salida del lugar, que no se planta ni se labra, y es común para todos los vecinos. ".2 Para Ángel Caso, el ejido español era un terreno comunal, nunca para sembradura, para uso del núcleo quien era sus titular.3

b) El ejido en la Nueva España.

Por cédula Real del 1º de diciembre de 1573, se estableció que los pueblos y reducciones de indígenas debían tener un ejido de una legua de largo (cinco mil varas), donde los indios pudieran tener su ganado, sin que se revolviera con otros de españoles. Durante la época de la colonia el ejido de los pueblos indios fué el terreno de uso y disfrute comunal inajenable e imprescriptible, cuya finalidad fué: *1)* El crecimiento del poblado, el ejido dejaba de serlo y era absorbido por el fundo legal. *2)* Campo de juego para los moradores. *3)* El establecimiento de las eras: terreno limpio y firme donde se trillaban las mieses, quebrando éstas con el propósito de separar el grano de la paja. *4)* Las funciones de la dehesa del pueblo: lugar para que el indígena tuviera en él sus ganados y no se mezclaran éstos con los de los españoles.

c). El concepto de ejido a partir de la Reforma Agraria.

La palabra ejido deriva de la voz latina *exitus* : salida y se refería originalmente a las tierras que se encontraban a la salida de los pueblos y que servían para el usufructo colectivo, éste es el significado que tradicionalmente se le dió en México hasta antes de la reforma agraria, en el artículo 13 de la Ley de ejidos del 28 de diciembre de 1920, se definió ésta institución al indicar que "la tierra dotada a los pueblos se denominará ejido", explicándose así legalmente el cambio de significado de la palabra ejido en el México contemporáneo.

2. Definición de ejido.

a). Definición oficial. El documento presentado por el gobierno mexicano a la Segunda Conferencia Mundial de Reforma Agraria, celebrada en la sede de la FAO, en Italia, definió al ejido como:

"una sociedad de interés social; integrada por campesinos mexicanos por nacimiento, con un patrimonio social inicial constituído por las tierras, bosques y aguas que el Estado les entrega gratuitamente en propiedad, inalienable, intransmisible, inembargable e imprescriptible; sujeto su aprovechamiento y explotación a las modalidades establecidas en la ley, bajo la orientación del Estado en cuanto a la organización de su administración interna, basada en la cooperación y la democracia económica, y que tiene por objeto la explotación y el aprovechamiento integral de sus recursos naturales y humanos mediante el trabajo personal de sus socios en su propio beneficio".4

b). Evolución del concepto. La idea del ejido es un concepto dinámico, su definición se perfila por las modalidades que ha ido dictando el interés público, después de la reforma constitucional del 6 de enero de 1992, resultan impropias las definiciones formuladas por innumerables tratadistas, sin embargo siempre se han podido identificar en esta compleja institución un elemento subjetivo, otro objetivo y una finalidad específica.[5] El elemento subjetivo lo constituye el núcleo de población que adquiere por dotación o por otros títulos tierras, bosques y aguas; el elemento objetivo lo integra el patrimonio común del núcleo de población, del que forman parte las tierras, los bosques, el agua, instrumentos de producción, derechos y obligaciones adquiridos; la finalidad de la institución es la explotación y disposición directa o indirecta de la tierra y demás bienes del núcleo de población de conformidad con las modalidades establecidas por la ley.

c). Nuestra definición. De acuerdo a sus elementos, finalidad de la institución y los lineamientos dados en la Ley Agraria, se propone la siguiente definición:

El ejido es la sociedad de interés social integrada por mexicanos, con personalidad jurídica y patrimonio propio formado por tierras, bosques, aguas, instrumentos de producción, derechos y obligaciones, adquiridos por dotación o por otros títulos, cuya finalidad es la explotación y disposición directa o indirecta de la tierra y demás bienes del núcleo de población de conformidad con las modalidades establecidas por la ley.

C. La Comunidad.

1. La propiedad comunal en México.

a). La propiedad comunal en la época precolonial.

Entre los pueblos del Anáhuac la organización de la propiedad tendía hacia la comunalización de la tierra, tal circunstancia beneficiaba a la población ya que mediante el *altepetlalli* se otorgaba en forma comunal la tenencia de la tierra a los pueblos y mediante el *calpulli* una posesión individualizada de las parcelas a cada uno de los habitantes del barrio o *calpulli.*

b). La propiedad comunal en la época colonial.

Los pueblos de fundación indígena al principio fueron denominados reducciones de indios, estos debían contar al igual que los pueblos de españoles con ejido, propios, tierras de común repartimiento, montes, pastos y aguas, a excepción de las tierras de común repartimiento que eran comunales pero de disfrute individual, en las demás su uso y disfrute fué comunal, siendo inajenables e imprescriptibles.

Durante ésta época los indígenas se refugiaron en las propiedades de tipo comunal, por ser estas las que se salvaron de la absorción territorial de que fueron objeto sus tierras, los españoles y sus descendientes privilegiaron la gran propiedad privada de tipo individual en beneficio de unos cuantos y en detrimento de los pueblos, los indígenas fueron desposeídos de su propiedad comunal originaria, mediante

instituciones desconocidas para los antiguos mexicanos como la encomienda, la confirmación, la prescripción y la composición.

c). La propiedad comunal en el México independiente.

- Al consumarse la independencia la mayoría de la propiedad comunal indígena había desaparecido, los gobiernos independientes trataron de resolver el problema agrario que heredaron del virreinato individualizando la propiedad comunal indígena y mediante leyes de colonización y terrenos baldíos, dichas leyes otorgaron tierras en lugares despoblados, pretendiendo con ello una mejor distribución de la población indígena sobre el territorio nacional, pero fracasaron por no reconocer el arraigo a su lugar de origen de los indígenas, lo que impidió que se acogieran a sus beneficios, esto motivó que una inmensa mayoría de los campesinos desprovistos de toda propiedad, al carecer del refugio que les proporcionaba el ejido del pueblo, en el que hallaban un modo de subsistencia en épocas difíciles, se dedicaran a trabajar como jornaleros en las haciendas.

- Una aberrante interpretación jurídica del artículo 27 de la Constitución del 5 de febrero de 1857, en relación con el artículo 25 de la Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856, negó personalidad jurídica a las comunidades indígenas, considerando que habiéndose decretado la desamortización de los bienes comunales, las comunidades indígenas debían legalmente considerarse como inexistentes, lo que permitió denunciar las tierras comunales de los pueblos indios como baldías e incorporarlas al proceso de desamortización, sin que éstos se pudieran defender por desconocerles personalidad jurídica.

d). La propiedad comunal durante la segunda mitad del siglo XIX.

El abuso cometido por las compañías deslindadoras en la aplicación de las leyes de baldíos y colonización consolidó el latifundio en perjuicio principalmente de las comunidades indígenas, los pueblos indios fueron encerrados entre las haciendas y los ranchos de los latifundistas. Sin las tierras necesarias para poder satisfacer sus necesidades la inmensa mayoría de los campesinos se dedicó a trabajar en las haciendas por el pago de un salario miserable, agraviados además con instituciones tan despreciables como la tienda de raya, la herencia de las deudas, el calabozo de la hacienda y la leva, tal situación prevaleciente en el campo al iniciar el siglo XX, fué causa e impulso del movimiento revolucionario mexicano.

e). La propiedad comunal durante la época revolucionaria.

La revolución mexicana tuvo como uno de sus postulados la extinción del latifundio y la justa repartición de la tierra, la restitución y dotación de la misma a las comunidades y núcleos de población indígenas y campesinos, en este período las normas jurídicas surgieron y se perfeccionaron con la experiencia, el sistema agrario consagrado en el artículo 27 de la Constitución de 1917, equilibra e incorpora las aspiraciones de los pueblos del México revolucionario, la pequeña propiedad, como ideal de la gente del norte y la propiedad ejidal y comunal reivindicadas por la revolución suriana.

f). La propiedad comunal en el artículo 27 de la Constitución del 5 de febrero de 1917.

El artículo 27 elevó a rango constitucional la Ley del 6 de enero de 1915, reconociendo capacidad a los pueblos, rancherías, tribus, congregaciones y demás corporaciones que guardaran el estado comunal, para disfrutar en común de las tierras bosques y aguas que les pertenecieran o que se les hubieran restituido conforme a dicha ley. Declaró la nulidad de todas las diligencias, disposiciones, resoluciones y operaciones de deslinde, composición, sentencia, enajenación que privara total o parcialmente de sus tierras, bosques y aguas, a los pueblos o comunidades y su restitución a sus legítimos dueños, con excepción de las tierras que hubieran sido tituladas en los repartimientos de conformidad con la ley de 1856, o poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no excediera de cincuenta hectáreas.

2. Definición de Comunidad.

La comunidad es entendida en un sentido amplio como el asentamiento de personas que viven bajo las mismas normas, en un sentido más restringido, referido a la materia agraria el termino comunidad alude a una modalidad en la configuración de los núcleos agrarios, generalmente identificada con la comunidad indígena lo cual no siempre es exacto ya que el concepto de comunidad se refiere específicamente al tipo de posesión de la tierra, por lo cual no todas las comunidades están constituidas por grupos étnicos.

a). José Luis Zaragoza y Ruth Macías, definen a la comunidad como:

"la persona moral con personalidad jurídica, titular de derechos agrarios reconocidos por resolución presidencial restitutoria o de confirmación y titulación, sobre un conjunto de bienes que incluyen tierras, pastos, bosques y aguas, sujeto a un régimen de propiedad social inalienable, imprescriptible, inembargable e intrasmisible, que le concede a ella el doble carácter de propietaria y poseedora, y que para su explotación se ordena como unidad de producción, con órganos de decisión, ejecución y control que funciona conforme a los principios de democracia interna, cooperación y autogestión, y según sus tradiciones y costumbres."

b). Antonio Luna Arroyo y Luis G. Alcerreca definen la comunidad indígena como: "la sociedad local, ocupante de un territorio común, cuyos miembros participan en una forma colectiva de vida y con ello, de un sistema propio de relaciones sociales generalmente directas."

c). Definición oficial. El documento presentado por el gobierno mexicano a la Segunda Conferencia Mundial de Reforma Agraria, celebrada en la sede de la FAO, en Italia, definió a la comunidad como:

"el núcleo de población con personalidad jurídica, y es titular de derechos agrarios, reconocidos por resolución presidencial restitutoria o de confirmación, sobre sus tierras, pastos bosques y aguas, y como unidad de producción cuenta con órganos de decisión, ejecución y control, que funcionan de acuerdo a los principios de

democracia interna, cooperación y autogestión conforme a sus tradiciones y costumbres."

d). Nuestra definición.

Después de la reforma constitucional del 6 de enero de 1992, resultan impropias las anteriores definiciones, al igual que en el ejido se pueden identificar en la comunidad un elemento subjetivo, constituído por el núcleo de población que de hecho o de derecho conserva la posesión comunal de sus tierras, al que como consecuencia de la restitución, reconocimiento o confirmación del estado comunal o por conversión de ejido en comunidad, se le reconoce personalidad jurídica y propiedad de carácter inalienable, inembargable e imprescriptible sobre tierras, bosques y aguas; un elemento objetivo, integrado por el patrimonio común del núcleo de población del que forman parte las tierras, los bosques, el agua, pastos, derechos y obligaciones adquiridos; y una finalidad especifica, la explotación y disposición directa o indirecta de la tierra y demás bienes del núcleo de población de conformidad con sus tradiciones y costumbres.

De acuerdo a sus elementos, finalidad de la institución y los lineamientos dados en la Ley Agraria, proponemos la siguiente definición:

La comunidad es la sociedad de interés social integrada por mexicanos, que de hecho o de derecho conserva la posesión comunal de sus tierras, a la cual mediante restitución, reconocimiento o confirmación del estado comunal o por conversión de ejido en comunidad, se le reconoce personalidad jurídica y propiedad de carácter

inalienable, inembargable e imprescriptible sobre tierras, bosques y aguas, cuya finalidad es la explotación y disposición directa o indirecta de la tierra y demás bienes del núcleo de población de conformidad con sus tradiciones y costumbres.

e). Efectos jurídicos del reconocimiento del régimen comunal.

Son efectos jurídicos específicos del reconocimiento del régimen comunal:

- El reconocimiento de personalidad jurídica del núcleo de población, dicho reconocimiento es declarativo y no constitutivo, reconocimiento hecho en virtud de la naturaleza comunal de los bienes que le pertenecen, que se le hayan restituido o restituyeren; ya no es de naturaleza étnica, sino eminentemente agraria la razón de ser de tales comunidades.

- El reconocimiento de propiedad del núcleo de población sobre sus tierras, bosques y aguas.

- Protección de los bienes del núcleo otorgándoles el carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, salvo que se aporten a una sociedad.

- Designación del Comisariado de Bienes Comunales como órgano de representación y gestión administrativa de acuerdo al estatuto comunal y la costumbre,

- Reconocimiento a los derechos y obligaciones de los comuneros conforme a la ley y al estatuto comunal.

- La obligación de las autoridades de proteger las tierras de los grupos indígenas conforme lo establezca la ley reglamentaria del artículo 4º y el párrafo segundo fracción VII del 27 constitucional, y el artículo 106 de la Ley Agraria.

C. La Pequeña Propiedad.

1. Antecedentes de la Pequeña Propiedad.

a). La propiedad particular entre los aztecas.

El tipo de tenencia de la tierra entre los mexicas estuvo determinado por la clase social a la que pertenecía quién detentara la tierra, los súbditos libres podían poseer una parcela o *calpulli* de propiedad comunal, pero de uso y disfrute individual, los nobles, sacerdotes y guerreros poseían en forma particular la tierra que les había sido otorgada por el Señor la cual podía ser heredada y enejenarse con ciertas condiciones.

b). La propiedad particular en la época colonial.

Durante esta época los españoles favorecieron la formación de la gran propiedad privada de tipo individual mediante mercedes de tierras, el sitio de ganado mayor, el criadero de ganado mayor, la caballería de Tierra, suponían enormes extensiones de tierra, dichas propiedades se incrementaron a través de instituciones como la compraventa, encomienda, confirmación, prescripción, composición y capitulaciones.

c). La propiedad particular en el México independiente.

Durante este período los latifundios constituídos durante el coloniaje representaron un problema apremiante que los gobiernos independientes reconocieron y trataron de resolver mediante leyes de colonización y terrenos baldíos, se otorgaron

tierras en lugares distantes y despoblados, cuando de lo que se precisaba era de un reparto equitativo de tierras, por su parte las leyes de amortización y nacionalización no cumplieron cabalmente su cometido y tuvieron como principal efecto sustituir el latifundismo eclesiástico y la amortización, el estado se subrogó en los derechos del clero, que desapareció como elemento de los tres tipos de propiedad, con lo que se extendió el gran latifundio, frente a una pequeña propiedad desprovista de los elementos para su desarrollo y subsistencia.

d). La propiedad particular durante la segunda mitad del siglo XIX.

La aplicación de las leyes de baldíos y colonización contribuyó a la decadencia de la pequeña propiedad y en mayor medida consolido el latifundio, en este período la propiedad rural particular se encontraba repartida en dos grupos: los latifundistas y los pequeños propietarios, sin embargo la desproporción en la extensión de las propiedades entre unos y otros era enorme, por lo que a principios del siglo XX apenas existían pequeñas propiedades.

e). La pequeña propiedad durante la época revolucionaria.

La revolución mexicana debió su éxito al apoyo de la población campesina descontenta con la mala distribución de la tierra y la situación de explotación que padecía, las masa rurales vieron en el movimiento la promesa de restitución de las tierras de que habían sido despojados pequeños propietarios y pueblos indígenas, la protección y desarrollo de la pequeña propiedad, fué postulado de la revolución

mexicana, consagrado con el rango de garantía individual en el artículo 27 de la Constitución de 1917.

f). La pequeña propiedad en el artículo 27 constitucional.

El primer párrafo del artículo 27 reitera el dominio que el Estado ejerce al transmitir el dominio de las tierras y aguas a los particulares para constituir la propiedad privada, en dicho numeral no se señaló que debía entenderse como pequeña propiedad, sin embargo se ordenó respetar en los casos de restitución las tierras que hubieran sido tituladas en los repartimientos de conformidad con la ley del 25 de junio de 1856, poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no excediera de cincuenta hectáreas. La versión definitiva del artículo 27 estableció cuatro grandes directrices que constituyen la estructuración jurídica de la pequeña propiedad a través de: *1)* La acción del estado para regular el aprovechamiento y la distribución de la propiedad e imponer a esta las modalidades que dicte el interés público, *2)* La dotación de tierras a los núcleos de población necesitados, *3)* Limitación de la propiedad y el fraccionamiento de los latifundios y *4)* La protección y desarrollo de la pequeña propiedad.[6]

g). La pequeña propiedad en la legislación reglamentaria del artículo 27 constitucional.

- La pequeña propiedad en la Ley de Ejidos del 28 de diciembre de 1920. En el artículo 10º se definió la pequeña propiedad inafectable por restitución al decretar no procedente la restitución de las tierras tituladas conforme a la ley del 25 de junio de

1856, que fueron propiedad de las comunidades, cuando no excedieran de cincuenta hectáreas y hubieran sido poseídas a nombre propio, a título de dominio por más de diez años.7

- La pequeña propiedad en el Reglamento Agrario del 10 de abril de 1922. El artículo 5º fijó los límites de la propiedad inafectable en la vía restitutoria, aquella que no rebasara de cincuenta hectáreas, el artículo 14, estableció los límites de las propiedades inafectables por dotación: I. Las que tuvieran una extensión no mayor de ciento cincuenta hectáreas en terrenos de riego o humedad, II. Hasta doscientos cincuenta hectáreas en terrenos de temporal que aprovechen una precipitación abundante y regular, III. Hasta quinientas hectáreas en terrenos de temporal de otras clases y IV. Las que por su naturaleza fueran una unidad agrícola industrial en explotación.8

- La pequeña propiedad en la Ley de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas, del 23 de abril de 1927. Conocida como Ley Bassols, en su artículo 105 reconoció como pequeñas propiedades inafectables para efectos de dotación: I. Las superficies que no excedieran de 150 hectáreas, cualquiera que fuera la calidad de las tierras, II. Las superficies no mayores de 2 000 hectáreas de tierras de agostadero que se dedicaran exclusivamente a la cría de ganado y III. Las comprendidas en los contratos de colonización celebrados por el Gobierno Federal mientras tuvieran vigencia los contratos, estableciendo que en cada propiedad de superficie mayor de 150 hectáreas, se respetaría una superficie nunca inferior a 150 hectáreas y equivalente a 50 parcelas de dotación individual (el artículo 99 fijó la extensión de la

parcela de dotación individual en tres hectáreas en tierras de riego de primera calidad y sus equivalentes en otros tipos de tierras).[9]

- La pequeña propiedad en la Ley que Reforma la de Dotación y Restituciones de Tierras y Aguas. El artículo 25 de la Ley expedida el 11 de agosto de 1927 ordenó respetar en los casos de restitución hasta cincuenta hectáreas poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, el artículo 26 decretó como inafectables por dotación: I. las superficies que no excedieran de 150 hectáreas de riego o humedad; II. Hasta 180 hectáreas de terrenos de temporal; III. Hasta 360 hectáreas en terrenos de agostadero o monte bajo; IV. Hasta 720 hectáreas en terrenos de agostadero para cría de ganado; V. Hasta 300 hectáreas en terrenos de monte alto; VI. Hasta 1440 hectáreas en terrenos no comprendidos en las anteriores clasificaciones y las parcelas que se adquirieran en las colonias establecidas conforme a las leyes respectivas.[10]

- La pequeña propiedad en la Ley que Refunde en la de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas, las reformas y adiciones de la misma contenidas en el Decreto del 17 de enero de 1929. El 21 de marzo de 1929 se expidió esta nueva ley que ordenó respetar hasta cincuenta hectáreas en los casos de restitución, reiterando los límites de las superficies inafectables por dotación, pero reduciéndolas en un tercio cuando dentro del radio de afectación no hubiera propiedades afectables. [11]

- La pequeña propiedad en el Decreto del 9 de enero de 1934. Dicho Decreto reformó el artículo 27 constitucional, con la finalidad de perfeccionar su redacción y aclarar algunos conceptos, sin embargo, no precisó que debería entenderse por

pequeña propiedad, mantuvo su respeto como una garantía individual, con la condición de que fuese agrícola y estuviera en explotación (párrafo tercero), pero no definió estos nuevos conceptos.[12]

- La pequeña propiedad en el Código Agrario del 22 del marzo de 1934. El artículo 50 ordenó respetar en los casos de restitución, hasta cincuenta hectáreas poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, el artículo 51 reconoció como inafectables por dotación, las superficies que no excedieran de 150 hectáreas de riego y hasta 300 hectáreas de terrenos de temporal, reduciendo estas a 100 y 200, hectáreas respectivamente, cuando dentro del radio de afectación no hubiera propiedades afectables, consideró inafectables algunas extensiones más amplias en atención al tipo de cultivo a que se dedicaran.[13]

- La pequeña propiedad en el Decreto del 1º de marzo de 1937. Dicho decreto adicionó el Código Agrario con la inclusión del artículo 52 Bis, que facultó al Presidente para declarar inafectables por la vía de dotación, por un período de veinticinco años las extensiones de tierra necesarias para el funcionamiento de negociaciones ganaderas, dichas extensiones fluctuarían entre las 300 y 50 000 hectáreas,[14] el 20 de octubre de 1937, se expidió el Reglamento de las condiciones que deberían reunir los solicitantes de inafectabilidad ganadera.

- La pequeña propiedad en el Código Agrario del 23 de septiembre de 1940. El artículo 173 decretó como inafectables por dotación, ampliación o constitución de nuevos centros de población: I. Las superficies en explotación que no excedieran de 100 hectáreas de riego; II. Hasta 200 hectáreas de terrenos de temporal; III. Hasta 150

hectáreas de riego dedicadas al cultivo del algodón; IV. Hasta 300 hectáreas ocupadas con plantaciones de plátano, café, cacao o arboles frutales, y V. Tratándose de plantaciones de henequén hasta 150 hectáreas, en los artículos 183 al 191, incorporó la reforma del Decreto de 1º de marzo de 1937.[15]

- La pequeña propiedad en el Código Agrario de 30 de diciembre de 1942. En dicho Código se ordenó respetar en los casos de restitución, hasta cincuenta hectáreas de riego poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, antes de la fecha de la notificación inicial del procedimiento, reconoció como pequeñas propiedades inafectables por dotación, ampliación o creación de nuevos centros de población las superficies que estuvieran en explotación y no excedieran de 100 hectáreas de riego o de humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras y como pequeña propiedad ganadera, la que no excediera de la superficie necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor.[16]

- La pequeña propiedad en el Decreto del 30 del diciembre de 1946. Dicho Decreto reformó el artículo 27 constitucional, reinstauró el juicio de amparo en materia agraria, bajo determinadas condiciones, la fracción XV, consideró como pequeña propiedad, las superficies que estuvieran en explotación y no excedieran de 100 hectáreas de riego o de humedad de primera, o sus equivalentes en otras clases de tierras, y como pequeña propiedad ganadera, la que no excediera de la superficie necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor, o su equivalente en ganado menor, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

- La pequeña propiedad en la Ley Federal de Reforma Agraria del 16 de marzo de 1971. Ésta ordenó respetar en los casos de restitución, hasta cincuenta hectáreas poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, el artículo 249 consideró como inafectables por dotación, ampliación o constitución de nuevos centros de población, las superficies en explotación que no excedieran de: 100 hectáreas de riego o de humedad de primera o sus equivalentes en otros tipos de tierras, hasta 150 hectáreas de riego dedicadas al cultivo del algodón, hasta 300 hectáreas destinadas al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao o arboles frutales, y la superficie que no excediera de la necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalencia en ganado menor, el artículo 251, estableció que para conservar su calidad de inafectable la pequeña propiedad agrícola o ganadera, no debería permanecer sin explotación por más de dos años consecutivos. 17

2. Definición de Pequeña Propiedad.

a). Definición legal.

A partir de la reforma constitucional del 6 de enero de 1992 y la entrada en vigor de la Ley Agraria, la propiedad particular individual se determina únicamente por su extensión en relación con el tipo de actividad a la que se destine la tierra, pudiendo ser esta agrícola, ganadera o forestal, como se describe a continuación:

- Pequeña propiedad agrícola.

Es la superficie de tierras utilizadas para el cultivo de vegetales, que no exceda la superficie de 100 hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras; de 150 hectáreas si se destina al cultivo de algodón; y 300 hectáreas si se destinan al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o arboles frutales.

- Pequeña propiedad ganadera.

Es la superficie de tierras utilizadas para la reproducción y cría de animales mediante el uso de su vegetación, sea esta natural o inducida, 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.

- Pequeña propiedad forestal.

Es la superficie de tierras utilizadas para el manejo productivo de bosques y selvas de cualquier clase que no excedan de 800 hectáreas.

b). Pequeña propiedad inafectable por restitución.

En la reforma constitucional de 1992 subsiste la acción de los núcleos de población para solicitar la restitución de tierras, bosques y aguas, declarando nulas

todas las enajenaciones, concesiones, composiciones o ventas, diligencias de apeo o deslinde, transacciones o remates que priven de sus tierras, aguas y montes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, con excepción de las tierras que hubieran sido tituladas en los repartimientos de conformidad con la ley del 25 de junio de 1856 y poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas. En consecuencia debe considerarse también como pequeña propiedad, pero en este caso inafectable para efectos de restitución, la superficie anteriormente precisada.

3. La propiedad rural de sociedades.

a). La Ley Agraria permite que sociedades civiles o mercantiles adquieran dominio pleno sobre tierras agrícolas, ganaderas o forestales, en una extensión que no rebase de 25 veces la señalada para la pequeña propiedad, con los siguientes requisitos:

- Deberán participar tantos socios como veces se rebasen los límites de la pequeña propiedad.

- Su objeto social será exclusivamente la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales así como los actos necesarios para cumplir con este.

- Sus estatutos sociales deberán contener la transcripción textual de las prescripciones relativas a los límites de propiedad y número de accionistas, objeto social y acciones serie "T".

- Su capital social deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificadas con la letra "T", la que será equivalente al capital aportado en tierras agrícolas ganaderas o forestales o al destinado a la adquisición de las mismas, de acuerdo con el valor de las tierras al momento de su aportación o adquisición.

- Dichas sociedades, los datos de identificación de la propiedad, así como las personas físicas y morales tenedoras de acciones serie "T", deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

NOTAS AL CAPÍTULO II

1 Lemús García Raúl, Derecho agrario mexicano, México, Ed. Porrúa, 1991, 7ª Edición, pp. 263-272.

2 Ibarrola Antonio de, Derecho agrario, México, Ed. Porrúa, 1983, 2ª Edición, p. 351.

3 Caso Ángel, Derecho agrario, México, Ed. Porrúa, 1950, 1ª Edición, p. 227.

4 Ruiz Massieu Mario, Derecho agrario revolucionario, UNAM, México, 1987, 1ª Edición, p. 235.

5 Lemús García Raúl, p. 331.

6 Mendieta y Nuñez Lucio, p.194.

7 Fabila Montes de Oca Manuel, Cinco siglos de legislación agraria en México, México, SRA-CEHAM, 1981, 1ª Edición, pp. 346-361.

8 Chávez Padrón Martha, El derecho agrario en México, México, Ed. Porrúa, 1988, 9ª Edición, pp. 309-312.

9 Fabila Montes de Oca Manuel, pp. 449-475.

10 Ibid. pp. 476-501.

11 Ibid. pp. 510-535.

12 Mendieta y Nuñez Lucio, El problema agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria, México, Ed. Porrúa, 1989, 22ª Edición, pp. 239-243.

13 Fabila Montes de Oca Manuel, pp. 567-613.

14 Ibid. pp. 633-635.

15 Ibid. pp. 696-776.

16 Caso Ángel, pp. 549-625.

17 LFRA.

CAPÍTULO III

LÍMITES DE LA PROPIEDAD RURAL A PARTIR DE LA REFORMA CONSTITUCIONAL DEL 6 DE ENERO DE 1992.

A. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual.

1. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual en el artículo 27 constitucional.

A partir de la reforma constitucional del 6 de enero de 1992, el párrafo quinto, fracción VII del artículo 27; estableció que dentro de un mismo núcleo de población ningún ejidatario podría poseer más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales, debiendo ajustarse en todo caso a los límites señalados para la pequeña propiedad agrícola de 100 hectáreas de riego o su equivalente en otros tipos de tierras, 150 hectáreas de riego cuando se dediquen al cultivo de algodón, 300 hectáreas de riego si se destinan al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o arboles frutales o a los límites señalados para la pequeña propiedad ganadera: la superficie necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, de acuerdo a la capacidad forrajera de los terrenos.

El párrafo tercero, fracción XV del artículo 27 constitucional establece que para calcular la equivalencia de las diferentes clases de tierras se contarán: 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.

De acuerdo a lo previsto por el párrafo sexto, fracción XV del artículo 27, cuando un ejidatario mejore la calidad de sus tierras y en virtud de dichas mejoras rebase los límites señalados en dicha fracción, deberá considerarse que no ha rebasado los máximos señalados para la pequeña propiedad, al calcularse la extensión de las tierras conforme a la clase anterior a la mejora.

2. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual en la Ley Agraria.

El artículo 47 de la Ley Agraria establece respecto de las tierras parceladas, aquellas que han sido asignadas individualmente a los ejidatarios para su uso, disfrute y disposición, que dentro de un mismo ejido ningún ejidatario puede ser titular de derechos parcelarios sobre una extensión mayor que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales, ni de más superficie que la equivalente a la pequeña propiedad, siendo acumulables para su computo las tierras ejidales y las de domino pleno, en este caso la ley debe referirse a tierras que se encuentren dentro del perímetro original del ejido, que alguna vez fueron parcelas ejidales y se convirtieron al dominio pleno, en este caso también se deben considerar como acumulables para efectos de determinar la superficie equivalente a la pequeña propiedad en posesión de un ejidatario, la tenencia por sí o a través de una sociedad, de acciones o partes sociales de la serie "T", lo cual junto con los datos que deben contener los certificados parcelarios: calidad de la tierra, extensión en hectáreas y el porcentaje que ésta representa de la totalidad de las tierras ejidales, ayudaran a establecer si se rebasa o no el límite señalado del 5%.

CAPÍTULO III

LÍMITES DE LA PROPIEDAD RURAL A PARTIR DE LA REFORMA CONSTITUCIONAL DEL 6 DE ENERO DE 1992.

A. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual.

1. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual en el artículo 27 constitucional.

A partir de la reforma constitucional del 6 de enero de 1992, el párrafo quinto, fracción VII del artículo 27; estableció que dentro de un mismo núcleo de población ningún ejidatario podría poseer más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales, debiendo ajustarse en todo caso a los límites señalados para la pequeña propiedad agrícola de 100 hectáreas de riego o su equivalente en otros tipos de tierras, 150 hectáreas de riego cuando se dediquen al cultivo de algodón, 300 hectáreas de riego si se destinan al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o arboles frutales o a los límites señalados para la pequeña propiedad ganadera: la superficie necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, de acuerdo a la capacidad forrajera de los terrenos.

El párrafo tercero, fracción XV del artículo 27 constitucional establece que para calcular la equivalencia de las diferentes clases de tierras se contarán: 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.

De acuerdo a lo previsto por el párrafo sexto, fracción XV del artículo 27, cuando un ejidatario mejore la calidad de sus tierras y en virtud de dichas mejoras rebase los límites señalados en dicha fracción, deberá considerarse que no ha rebasado los máximos señalados para la pequeña propiedad, al calcularse la extensión de las tierras conforme a la clase anterior a la mejora.

2. Límites a la extensión de la propiedad ejidal individual en la Ley Agraria.

El artículo 47 de la Ley Agraria establece respecto de las tierras parceladas, aquellas que han sido asignadas individualmente a los ejidatarios para su uso, disfrute y disposición, que dentro de un mismo ejido ningún ejidatario puede ser titular de derechos parcelarios sobre una extensión mayor que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales, ni de más superficie que la equivalente a la pequeña propiedad, siendo acumulables para su computo las tierras ejidales y las de domino pleno, en este caso la ley debe referirse a tierras que se encuentren dentro del perímetro original del ejido, que alguna vez fueron parcelas ejidales y se convirtieron al dominio pleno, en este caso también se deben considerar como acumulables para efectos de determinar la superficie equivalente a la pequeña propiedad en posesión de un ejidatario, la tenencia por sí o a través de una sociedad, de acciones o partes sociales de la serie "T", lo cual junto con los datos que deben contener los certificados parcelarios: calidad de la tierra, extensión en hectáreas y el porcentaje que ésta representa de la totalidad de las tierras ejidales, ayudaran a establecer si se rebasa o no el límite señalado del 5%.

B. Límites a la extensión de la Pequeña Propiedad.

1. Tipos de tierras sujetas a límites.

Para determinar el ámbito de aplicación de la ley en materia de límites a la extensión de la propiedad individual agraria es necesario especificar que tipo de tierras están sujetas a estas restricciones, el artículo 116 de la Ley Agraria, define como: *1).* Tierras agrícolas: los suelos utilizados para el cultivo de vegetales, *2).* Tierras ganaderas: los suelos utilizados para la reproducción y cría de animales mediante el uso de su vegetación, sea esta natural o inducida y *3).* Tierras forestales: los suelos utilizados para el manejo productivo de bosques o selvas.

Estos tres tipos de tierras son los que están sujetos a límites, las superficies dedicadas a cualquier actividad económica distinta de las señaladas en los incisos anteriores no están sujetas a límite alguno y tampoco se les aplica la Ley Agraria, a no ser que se trate de tierras ejidales, comunales que hayan sido asignadas individualmente.

En consecuencia, los predios ocupados por plantas industriales, los destinados a la acuacultura, a la minería o cualquier otra actividad no agrícola, ganadera o forestal, no serán objeto de aplicación de dicha ley en materia de límites a la extensión de la propiedad, tampoco se aplicara la Ley Agraria a las tierras utilizadas para la *reproducción o cría de aves o ganado en establos o casetas,* ya que en este caso los animales no se alimentan directamente de la vegetación de dichas tierras.

El último párrafo del artículo 116 de la Ley Agraria establece que las tierras que no se dediquen a ninguna otra actividad económica se considerarán agrícolas y estarán también sujetas a los mismos límites que las dedicadas a la agricultura.

2. Límites a la extensión de la pequeña propiedad agrícola.

a). Límites a la extensión de las tierras destinadas a cultivos ordinarios.

La fracción XV del artículo 27 constitucional en relación con lo dispuesto por los artículos 116 y 117 de la Ley Agraria, establece que cuando se trate de tierras agrícolas: suelos destinados para el cultivo de vegetales, el límite máximo de superficie que puede tener en propiedad un individuo será de:

- 100 hectáreas de riego o humedad de primera.

- 200 hectáreas de temporal.

- 400 hectáreas de agostadero de buena calidad.

- 800 hectáreas de monte o agostadero en terrenos áridos.

b). Límites a la extensión de las tierras destinadas a cultivos especiales.

La Ley Federal de Reforma Agraria reconoció diferente importancia a ciertos cultivos, por lo que permitió mayores extensiones a la pequeña propiedad, cuando se

tratara de tierras destinadas al cultivo de algodón hasta 150 hectáreas de riego, si se destinaban al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero vid, olivo, quina, vainilla, cacao o árboles frutales hasta 300 hectáreas de riego, la reforma al artículo 27 mantuvo estas excepciones a los límites ordinarios, pero substituyó el cocotero, concepto limitado, por el de palma, incluyendo dos cultivos adicionales: agave y nopal.

La reforma precisa que los límites señalados para estos cultivos fué fijada en tierras de riego o humedad de primera, por lo que sí nos ocupáramos de otro tipo de *tierras se aplicarán los límites de sus equivalentes*, esto es, la superficie equivalente a la pequeña propiedad en tierras de temporal, agostadero de buena calidad y agostadero en terrenos áridos, que serán: dos, cuatro y ocho veces respectivamente la superficie señalada para estos cultivos en tierras de riego.

c). Aplicación de los límites a diferentes clases de tierras y cultivos.

La Ley Agraria señala en su artículo 118 para efectos de la aplicación de los límites a la pequeña propiedad que: cuando un mismo individuo sea propietario de tierras agrícolas de distintas clases o las destine a diferentes cultivos, se sumaran todas ellas de acuerdo a sus equivalencias y al cultivo respectivo.

El calculo de la extensión se hará mediante la aplicación diferenciada de los factores que correspondan a cada superficie de tierra, según su clase y al cultivo a que se destine, como se describe a continuación:

- Las superficies destinadas a cultivos ordinarios se deberán multiplicar, por 1.0 si la tierra es de riego, por 0.50 si la tierra es de temporal, por 0.25 si la tierra es de agostadero de buena calidad y por 0.125 si la tierra es monte o agostadero en terrenos áridos.

- Las superficies destinadas al cultivo de algodón se deberán multiplicar, por 0.666 si la tierra es de riego, por 0.333 si la tierra es de temporal, por 0.1665 si la tierra es de agostadero de buena calidad y por 0.0832 si la tierra es monte o agostadero en terrenos áridos.

- Las superficies destinadas a los cultivos especiales: plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales, se deberán multiplicar por 0.333 si la tierra es de riego, por 0.1665 si la tierra es de temporal, por 0.0832 si la tierra es de agostadero de buena calidad, y por 0.0416 si la tierra es monte o agostadero en terrenos áridos.

La suma de los resultados de las operaciones anteriores no deberá exceder de 100 hectáreas, para ilustrar lo anterior se propone el siguiente caso hipotético:

Para determinar si un predio agrícola de 980 hectáreas de extensión, de las cuales 20 hectáreas de riego están dedicadas al cultivo de maíz, 20 más también de riego dedicadas al cultivo del olivo, 40 de temporal dedicadas al cultivo de sorgo, 300 de agostadero de buena calidad destinadas al cultivo del agave y 600 de monte destinadas al cultivo de nopal, excede los límites señalados para la pequeña propiedad agrícola, se deberá realizar la siguiente operación:

20 hectáreas (riego) de maíz X 1.0	=	20.00 hectáreas.
20 hectáreas (riego) de olivo X 0.333	=	6.66 hectáreas.
40 hectáreas (temporal) de sorgo X 0.50	=	20.00 hectáreas.
300 hectáreas (agostadero) de agave X 0.0832	=	24.96 hectáreas.
600 hectáreas (monte) de nopal X 0.0416	=	24.96 hectáreas.
Total de superficie equivalente a riego.	=	96.58 hectáreas.

En el presente caso no obstante que el predio es de 980 hectáreas, este se encuentra dentro de los límites señalados para la pequeña propiedad.

Al respecto es de señalar que el artículo 118 de la Ley Agraria autoriza a los pequeños propietarios a intercalar en las tierras dedicadas al cultivo del algodón y a los demás cultivos especiales cualquier otro tipo de cultivo, sin que por ello dejen de aplicarse los límites establecidos para aquellos.

d). Límites a la extensión de tierras cuya calidad haya sido mejorada.

El artículo 121 de la Ley Agraria, de conformidad con lo dispuesto por la fracción XV del artículo 27 constitucional, establece que las tierras que a partir de su estado natural hubieren sido mejoradas con obras ejecutadas por sus dueños o poseedores, continuaran computándose conforme a la clase anterior a la mejora.

De acuerdo a lo anterior, si el propietario de un predio agrícola de 400 hectáreas de tierras de agostadero de buena calidad destinado a cultivos ordinarios, ejecuta obras

en toda la superficie mejorando la calidad de las tierras, convirtiendo estas a riego; se seguirá considerando dicha superficie como pequeña propiedad, pues al efecto se computarán las tierras como de agostadero, clase a la que se le aplica el límite de 400 hectáreas.

El mismo artículo 121 prevé que a solicitud del propietario o poseedor del predio, la Secretaría de Agricultura Ganadería y Recursos Hidráulicos, hoy Secretaría de Agricultura Ganadería y Desarrollo Rural, expedirá certificados en los que conste la clase de sus tierras, los cuales harán prueba plena, la obtención de dicho certificado permitirá al propietario o poseedor acreditar las mejoras de sus tierras a partir de su estado natural, lo que servirá de referencia para determinar si el predio se ajusta a los límites señalados para la pequeña propiedad, fomentando la mejora de las tierras y la posibilidad de que se abran nuevas áreas al cultivo.

3. Límites a la extensión de la pequeña propiedad ganadera.

a). Límites a la extensión de la propiedad individual ganadera.

El artículo 116 de la Ley Agraria establece que para efectos de la ley se considerarán tierras ganaderas: los suelos utilizados para la reproducción y cría de animales mediante el uso de su vegetación, sea ésta natural o inducida, por su parte la fracción II del artículo 120 considera pequeña propiedad ganadera la superficie que, de acuerdo con el coeficiente de agostadero ponderado de la región de que se trate, no exceda de la necesaria para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, conforme a las equivalencias que determine y publique

la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Recursos Hidráulicos. Dicha disposición establece que la determinación del coeficiente de agostadero por regiones que determine la referida Secretaría, se hará mediante estudios técnicos de campo, tomando en cuenta la superficie que se requiere para alimentar una cabeza de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, atendiendo a los factores topográficos, climatológicos y pluviométricos que determinen la capacidad forrajera de los terrenos de cada región.

La fracción XXI del artículo 14 del Reglamento Interior de la Secretaría de Agricultura Ganadería y Recursos Hidráulicos,1 establece que es competencia de la Dirección General de Desarrollo Pecuario formular los estudios técnicos y los programas regionales para la determinación de los coeficientes de agostadero, así como los estudios de condición actual de los recursos forrajeros y su potencial, sin que a la fecha se hayan determinado los referidos coeficientes de agostadero por regiones, ni se hayan efectuado los estudios de condición actual de los recursos forrajeros, ya que actualmente la Comisión Técnico Consultiva de Coeficientes de Agostadero de dicha Secretaría sigue utilizando en sus estudios los coeficientes de agostadero por regiones cuyos resúmenes fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación durante los años de 1980 a 1982, en términos de lo establecido por el Reglamento para la Determinación de Coeficientes de Agostadero, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de agosto de 1978.

b). Determinación de los límites a la extensión de la propiedad individual ganadera por su índice de aridez y coeficiente de agostadero.

- Índice de aridez. La relación entre la precipitación pluvial media en la región en milímetros y la temperatura media en grados centígrados más diez, da lo que el profesor Emmanuel de Martonne llamó índice de aridez, expresándolo en la siguiente formula:

$$I = \frac{P}{T + 10}$$

En dicha formula la variable **P** corresponde a la precipitación pluvial media en la región en milímetros, **T** a la temperatura media en grados centígrados y el cociente **I** al índice de aridez.

Referidos a los índices de aridez, Martonne da los coeficientes de agostadero, superficie que se requiere para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor en la región de que se trate, en la siguiente tabla:

Coeficientes de agostadero.

Índice de aridez.	Número de has. por cabeza de ganado mayor.	Número de has. por cabeza de ganado menor.
1 a 3	50	10
5 a 10	30	6
10 a 15	25	5
15 a 20	20	4
20 a 25	15	3
25 a 30	10	2
30 a 35	8	1.6
35 a 40	6	1.2
40 o más	0.5	0.1

Dados los coeficientes de agostadero citados y toda vez que el tipo de vegetación determina la productividad forrajera de los terrenos, en la misma región e incluso en el mismo predio, las superficies que lo conforman pueden presentar variaciones en cuanto a su capacidad forrajera, es por ello que los coeficientes de agostadero se deben determinar por predio, tomando como referencia los coeficientes

regionales, ya que estos consideran el comportamiento de las distintas variables a través de un período de tiempo.

Para ilustrar lo anterior tomemos como ejemplo el resumen de los coeficientes de agostadero correspondientes al estado de Chihuahua, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de agosto de 1980, el cual dependiendo del tipo de vegetación en cada sitio, presenta una variación en los coeficientes que fluctúa entre un mínimo de 8 hectáreas por cabeza de ganado mayor a un máximo de 60 hectáreas por unidad animal, en este ultimo caso el pequeño propietario de un predio destinado a la ganadería, con 500 cabezas de ganado mayor, podrá poseer una superficie de hasta 30, 000 hectáreas.

c). Límites a la extensión de tierras ganaderas cuya calidad haya sido mejorada.

La reforma del 6 de enero de 1992 adicionó un párrafo a la fracción XV del artículo 27 constitucional, estableciendo las bases para fijar el límite correspondiente cuando las tierras ganaderas se mejoren y se destinen a uso agrícola, el artículo 122 de la Ley Agraria señala que las pequeñas propiedades ganaderas que hubieren sido mejoradas, continuaran siendo consideradas como tales, aún cuando se dediquen a uso agrícola, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Que la producción obtenida de la superficie dedicada a uso agrícola se destine a la alimentación del ganado; o

- Que las tierras dedicadas a uso agrícola sin fines de alimentación del ganado, no excedan los límites de la pequeña propiedad agrícola, tomando en cuenta la clase que tenían dichas tierras antes de la mejora.

Asimismo el citado artículo previene que cuando se mantengan como mínimo el número de cabezas de ganado que corresponda al coeficiente de agostadero anterior a la mejora, se podrá comercializar el producto excedente al utilizado para la alimentación del ganado sin que por ello se entienda que las tierras en las que se obtuvo el producto son agrícolas.

De conformidad con lo anterior, el propietario de un predio ganadero cuya extensión se encuentre dentro de los límites de la pequeña propiedad ganadera, que haya sido objeto de mejoras, podrá destinar cualquier superficie a actividades agrícolas, sí el producto obtenido se destina a la alimentación del ganado, pues al efecto se computaran las superficies destinadas a la agricultura como tierras ganaderas.

Otra posibilidad es que en un predio ganadero que haya sido mejorado, una superficie se destine a la producción agrícola con fines de comercialización, sin que dicha superficie pueda exceder los límites de la pequeña propiedad agrícola, tomando en cuenta la clase de las tierras antes de la mejora, ejemplo:

En un predio ganadero de 5 000 hectáreas, con un coeficiente de agostadero de 10 hectáreas por cabeza de ganado mayor, se pueden mantener hasta 500 cabezas de ganado; si se realizan obras que mejoren la calidad de la tierra reduciendo el coeficiente de agostadero a 5 hectáreas por unidad animal, el propietario podrá duplicar

el número de cabezas de ganado a 1 000, o bien mantener por lo menos las mismas cabezas de ganado que originalmente tenía y comercializar el forraje excedente.

Otra posibilidad es que dentro del predio ganadero, una vez mejorado, una superficie se destine a la agricultura con fines de comercialización, sin que la misma pueda exceder los límites de la pequeña propiedad agrícola, atendiendo la clase de las tierras antes de la mejora, ejemplo:

En una pequeña propiedad ganadera en terrenos áridos se podrán ejecutar obras y convertir en riego para uso agrícola una superficie de hasta 800 hectáreas y aún cuando el propietario tuviera una superficie adicional destinada a actividades ganaderas, el predio en su conjunto se ajustaría a los límites de la pequeña propiedad.

También se puede presentar el supuesto de que una superficie de tierras mejoradas se convierta en agrícola hasta el límite permitido y que otra superficie se destine a actividades agrícolas para alimentación del ganado, pudiendo comercializar los excedentes, sirve para ilustrar lo anterior el siguiente ejemplo:

Una pequeña propiedad ganadera de 5 000 hectáreas de tierras de agostadero en terrenos áridos, en la que 2 000 hectáreas se conviertan a riego, de las cuales 800 se destinen exclusivamente a actividades agrícolas para comercializar el producto obtenido y 1 200 a la alimentación del ganado, no obstante que existen 2 000 hectáreas de riego y 3 000 hectáreas de agostadero, seguirán considerándose pequeña propiedad, ya que el cómputo de la superficie se haría con referencia al coeficiente de agostadero anterior a las mejoras, en el que se determinó que las 5 000

hectáreas no rebasaban la superficie necesaria para alimentar a 500 cabezas de ganado.

4. Límites a la extensión de la pequeña propiedad forestal.

A partir de la reforma constitucional del 6 de enero de 1992 se reconoce la pequeña propiedad forestal: aquellos suelos utilizados para el manejo productivo de bosques o selvas, fracción III artículo 116 de la Ley Agraria.

La fracción XV del artículo 27 constitucional, así como el artículo 119 de la Ley Agraria, establecen como límite a la pequeña propiedad individual de tierras forestales 800 hectáreas, dicho límite se aplica siempre sin importar la clase de terrenos de que se trate, no obstante lo anterior cuando las tierras de una pequeña propiedad ganadera se conviertan en forestales, estas seguirán considerándose como pequeña propiedad, aunque rebasen el límite de 800 hectáreas, en términos del artículo 123 de la Ley Agraria.

A diferencia de lo previsto para la pequeña propiedad agrícola o ganadera, la ley no contempla la posibilidad de que la propiedad forestal pueda transformarse en aquellas.

5. Límites a la extensión de la pequeña propiedad inafectable por restitución.

En la reforma al artículo 27 constitucional subsiste la acción de los núcleos de población para solicitar la restitución de tierras, bosques y aguas, declarando nulas

todas las enajenaciones, concesiones, composiciones o ventas, diligencias de apeo o deslinde, transacciones o remates que priven de sus tierras, aguas y montes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, con excepción de las tierras que hubieran sido tituladas en los repartimientos de conformidad con la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas a nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

En consecuencia debe considerarse como límite a la extensión de la pequeña propiedad, pero en este caso inafectable para efectos de restitución, la superficie que no exceda de 50 hectáreas de riego o su equivalente en otro tipo de tierras.

C. Límites a la extensión de la propiedad rural de sociedades.

1 Supuestos de aplicación de los límites a la extensión de la propiedad rural de sociedades.

La reforma del 6 de enero de 1992 modificó la fracción IV del artículo 27 autorizando de manera general a las sociedades mercantiles por acciones para ser propietarias de terrenos rústicos, limitando la superficie que se adquiera a la extensión necesaria para el cumplimiento de su objeto. Anteriormente la fracción IV, del artículo 27 prohibía de manera general a las sociedades comerciales por acciones adquirir, poseer o administrar fincas rústicas, exceptuando de dicha prohibición a las sociedades mercantiles por acciones que se constituyeran para explotar industrias fabriles, mineras, petroleras o para otro fin que no fuera agrícola, limitando la superficie adquirida o poseída a la extensión estrictamente necesaria para los objetos indicados.

Congruente con lo anterior el artículo 27 reformado, no señala un límite fijo para la extensión de las tierras que puedan tener en propiedad las sociedades dedicadas a actividades distintas a las agrícolas, ganaderas o forestales, sino que en cada caso la sociedad de que se trate podrá ser propietaria de la superficie que requiera para el cumplimiento de su objeto.

El artículo 125 de la Ley Agraria define la aplicación de las restricciones contenidas en el Título Sexto a las sociedades mercantiles o civiles que adquieran dominio pleno sobre tierras agrícolas, ganaderas o forestales, dicha disposición comprende tres supuestos que se tienen que conjugar para la aplicación de la

regulación correspondiente: *1).* Que se trate de una sociedad mercantil o civil. *2).* Que la sociedad sea propietaria de tierras, y *3).* Que las tierras de que se trate sean agrícolas ganaderas o forestales.

A diferencia del régimen anterior, la ley no impone restricciones a la posesión, administración o uso, si la sociedad no es propietaria, no hay límite alguno a la extensión de las tierras que puedan poseer o administrar.

2. Ámbito de aplicación de los límites a la extensión de la propiedad rural de sociedades.

A diferencia de los límites a la propiedad individual, el computo de la extensión de la propiedad rural de sociedades se hace a nivel nacional, dicha afirmación se fundamenta en los siguientes argumentos:

- La fracción IV del artículo 27 constitucional, prohibe expresamente que una sociedad sea propietaria de mayor superficie que la antes señalada, y

- La vigilancia del cumplimiento de regulación de sociedades esta encomendada por la Ley Agraria a la Secretaría de la Reforma Agraria, autoridad de competencia federal.

Los anteriores argumentos explican también, porque para efectos de límites de la propiedad individual el cómputo se hace a nivel estatal, la fracción XV del artículo 27 no prohibe expresamente que una persona pueda poseer una superficie con extensión

mayor que la pequeña propiedad, sino que define el concepto de ésta para que los estados en el ámbito de su jurisdicción expidan la legislación para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que excedan dicho concepto.

Por otra parte la ley no faculta a autoridad legal alguna para llevar a cabo la vigilancia del cumplimiento de los límites a la propiedad individual, al respecto es de señalar que las facultades que el artículo 149 otorgó al Registro Agrario Nacional, se refieren a la prestación de asistencia técnica a los estados y no a vigilar y proveer el cumplimiento de la ley en esta materia.

3. Límites a la extensión de la propiedad rural de sociedades.

a). Límites a la extensión de las tierras agrícolas propiedad de sociedades.

El límite de la superficie de tierras agrícolas propiedad de una sociedad, es la extensión que no rebase de 25 veces la señalada para la pequeña propiedad, según la clase de tierras y el tipo de cultivo a que se destinen, como se describe a continuación:

	CLASE DE TIERRAS y NÚMERO DE HECTÁREAS.			
TIPO DE CULTIVO	**Riego.**	**Temporal.**	**Agostadero.**	**Monte o agostadero en terrenos áridos.**
Dedicadas a cultivos ordinarios o no dedicadas a ninguna actividad económica:	**2 500**	**5 000**	**10 000**	**20 000**
Dedicadas al cultivo de algodón:	**3 750**	**7 500**	**15 000**	**30 000**
Dedicadas al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, hule, henequén, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o arboles frutales:	**7 500**	**15 000**	**30 000**	**60 000**

b). Límites a la extensión de las tierras ganaderas propiedad de sociedades.

El límite de la superficie de tierras destinadas a la ganadería propiedad de una sociedad es la extensión que no rebase de 25 veces la señalada para la pequeña propiedad, o sea la superficie necesaria para mantener hasta 12 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor.

c). Límites a la extensión de las tierras forestales propiedad de sociedades.

Como ya se menciono el límite de la superficie de tierras destinadas a la actividad forestal propiedad de una sociedad, es la extensión que no rebase de 25 veces la señalada para la pequeña propiedad, esto es hasta 20 000 hectáreas.

Aunque la ley no lo señale expresamente, son aplicables para el caso de sociedades las disposiciones relativas a la determinación de equivalencias, cultivos alternos, mejoras a la calidad de la tierra, el cambio de uso ganadero, previstas en los artículos 118, 121, 122 y 123, de la Ley Agraria, temas que se considera ya fueron suficientemente tratados anteriormente.

d). Regulación corporativa de las sociedades referida a los límites de la extensión de la propiedad rural.

- Deberán participar tantos socios como veces se rebasen los límites de la pequeña propiedad, fracción I artículo 126, esto con objeto de asegurar que la equivalencia en tierra de lo que corresponde a cada socio según su participación en el

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

capital social, no exceda los límites de la pequeña propiedad, asimismo dicho artículo establece que se tomará en cuenta la participación de cada individuo, ya sea directamente o a través de una sociedad.

- Sus estatutos sociales deberán contener la transcripción textual de las prescripciones relativas a los límites de propiedad y número de accionistas, objeto social y acciones serie "T".

- Dichas sociedades, los datos de identificación de la propiedad, así como las personas físicas y morales tenedoras de acciones serie "T", deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

e). Representación del capital social y límites a la tenencia accionaria referida a los límites de la extensión de la propiedad rural.

La fracción III del artículo 126 de la Ley Agraria establece que el capital social deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificadas con la letra "T", la que será equivalente al capital aportado en tierras agrícolas ganaderas o forestales o al destinado a la adquisición de las mismas, lo anterior tiene por objeto reflejar en el capital social la superficie de tierras propiedad de la sociedad, a efecto de identificar lo que en la tenencia accionaria de cada socio equivale a tierra y mantener dicha tenencia de acuerdo con los límites de la pequeña propiedad. Al efecto el artículo 129, dispone que ningún individuo por sí o a través de una sociedad, podrá detentar más acciones o partes sociales de la serie "T", que las equivalentes a la extensión de la pequeña propiedad.

Para facilitar al accionista el control de su tenencia, los títulos que amparen las acciones serie "T", debieran expresar su equivalencia en tierra.

NOTAS AL CAPÍTULO III

1 Legislación Agropecuaria Hidráulica y Forestal. México, SARH-Ed. Talleres Gráficos de Cultura, 1994, 1ª Edición, p. 224.

CAPÍTULO IV

LEY PARA EL FRACCIONAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE LOS EXCEDENTES DE PREDIOS RÚSTICOS DE PROPIEDAD PRIVADA.

A. Procedimiento para la investigación y enajenación de los excedentes de la extensión de la propiedad ejidal individual.

El primer párrafo del artículo 47 de la Ley Agraria, de acuerdo con el artículo 27 constitucional establece respecto de las tierras parceladas, que dentro de un mismo ejido ningún ejidatario puede ser titular de derechos parcelarios sobre una extensión mayor que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales, ni de más superficie que la equivalente a la pequeña propiedad, siendo acumulables para su cómputo las tierras ejidales y las de dominio pleno.

Ante la concentración ilegal de tierras ejidales, el *Segundo párrafo del artículo* 47 de Ley Agraria prevé que será la Secretaría de la Reforma Agraria la encargada de ordenar al ejidatario de que se trate, la enajenación de los excedentes de propiedad ejidal en un plazo de un año, si el ejidatario no enajenara en el plazo indicado, la Secretaría *fraccionará los excedentes y enajenará* los derechos correspondientes al mejor postor entre los miembros del núcleo de población, teniendo derechos de preferencia el cónyuge y los hijos del enajenante, la razón por la que corresponde a la Secretaría de la Reforma Agraria la intervención en dicho procedimiento estriba en la *naturaleza* federal de la propiedad ejidal, la fracción XIX del artículo 27 constitucional, subraya la naturaleza federal de todas las cuestiones relacionadas con la tenencia de la

tierra de los ejidos, en este caso opera una excepción a la disposición general que prevé el artículo 121 constitucional, en cuanto a que los inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación.

El *Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento* de la Propiedad Rural establece el procedimiento para la investigación y enajenación de los excedentes en tierras ejidales, de entre cuyas disposiciones sobresalen las siguientes:

La Procuraduría Agraria puede investigar de oficio la existencia de excedentes de propiedad ejidal en extensiones mayores a las permitidas por la ley. De igual forma se concede acción popular para hacer del conocimiento de la Secretaría de la Reforma Agraria o de la Procuraduría, en forma escrita o por comparecencia, que un ejidatario es propietario de una extensión de tierra mayor que la equivalente al 5% de las tierras ejidales o de más superficie que la equivalente a la pequeña propiedad, artículo 15.

La denuncia de excedentes en tierras ejidales deberá contener los siguientes requisitos: *1)* Nombre y domicilio del denunciante; *2)* Nombre y domicilio de la persona que sea el titular de la propiedad, cuya extensión rebasa los límites establecidos por la ley; *3)* Nombre del ejido, Municipio y Estado en el que se localiza la superficie. De conocerse, el número de hectáreas que ampara el o los certificados parcelarios de que se trate, así como el número de ejidatarios y la superficie a investigar; *4)* En su caso, nombre de los predios de propiedad privada y su extensión, y *5)* Copia de los documentos públicos o privados que fundamenten la denuncia, si contare con ellos, artículo 17.

Se deberá notificar la denuncia al denunciado, corriéndole traslado con copia de la misma y de las pruebas que se hayan aportado para respetar su garantía de audiencia, artículo 20.

El artículo 22 otorga al denunciado un término de treinta días naturales para acudir a la Secretaría de la Reforma Agraria o a la Procuraduría Agraria a manifestar lo que a su derecho convenga y presentar sus pruebas. En caso de que el denunciado no comparezca o habiendo comparecido, no aporte elementos que desvirtúen la denuncia, *se continuará con la investigación correspondiente.*

SI el denunciado acredita fehacientemente que su propiedad no rebasa los límites establecidos por la ley, deberá ordenarse el archivo del expediente, notificando tal circunstancia al denunciante y al denunciado, artículo 23.

El artículo 24 señala que de comprobarse la existencia de excedentes sobre tierras ejidales, el denunciado deberá comparecer directamente ante la Secretaría de la Reforma Agraria, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 47 de la Ley Agraria.

El artículo 25 establece que la Secretaría de la Reforma Agraria o la Procuraduría Agraria al recibir una denuncia de excedentes en tierras ejidales, solicitaran al Registro Agrario Nacional opinión técnica sobre la titularidad de derechos parcelarios del denunciado, la que contendrá cuando menos con: *1)* Nombre del titular; *2)* Nombre del núcleo agrario; *3)* Municipio; *4)* Entidad federativa; *5)* Número de certificado; *6)* Superficie excedente; *7)* Copia del certificado de derechos parcelarios, o

del acta de asamblea donde se acordó el parcelamiento económico; *8)* Plano interno del ejido, y *9)* Opinión técnica.

Sí la Procuraduría Agraria recibiera una denuncia de excedentes de tierras ejidales, una vez integrado el expediente, deberá remitirlo a la Secretaría de la Reforma Agraria para su trámite correspondiente, dicho expediente contendrá: *1)* La denuncia correspondiente; *2)* La opinión técnica del Registro Agrario Nacional; *3)* Copias de las escrituras públicas u otros documentos que acrediten la titularidad de otros predios rústicos del denunciado, y *4)* Certificado o constancia expedida por la Secretaría de Agricultura Ganadería y Desarrollo Rural, en la que conste la Clase de la tierra, artículos 26 y 27.

Analizado el expediente, la Secretaría de la Reforma Agraria resolverá si existe el supuesto de excedencia ejidal, dicha resolución deberá contener: *1)* Resultandos en los que se establezcan los antecedentes y la descripción sucinta del procedimiento de investigación; *2)* Considerandos que contendrán la fundamentación y motivación de la resolución, y *3)* Resolutivos en los que se determinará el acuerdo correspondiente, teniendo la Secretaría la obligación de notificar la resolución al denunciado, dentro de un plazo de quince días naturales a partir de la emisión de la misma artículos 29 y 30.

Si de la investigación se desprende que no se rebasa el límite del 5% de las tierras ejidales, pero se excede el límite de la pequeña propiedad, la Secretaría de la Reforma Agraria notificará a la Procuraduría Agraria para que se aplique el procedimiento previsto para los excedentes de predios rústicos de propiedad privada, artículo 31.

Una vez que se haya comprobado la existencia de excedencia ejidal, la Secretaría de la Reforma Agraria ordenará al ejidatario que enajene el excedente en el termino de un año, artículo 32.

Para el caso de que el ejidatario no hubiera enajenado el excedente, el artículo 35 faculta a la Secretaría de la Reforma Agraria, para llevar a cabo su identificación, fraccionamiento y enajenación, solicitando al Registro Agrario Nacional realice los trabajos técnicos, topográficos y cartográficos, para identificar y deslindar el excedente, procurando que las tierras a fraccionar sean las de menor explotación, de menor clase y que se identifiquen a partir de un lindero.

El artículo 36 establece que será un Comité Técnico de Valuación de la propia Secretaría el que emitirá el avalúo sobre la superficie a enajenar.

La Secretaría lanzará con treinta días de anticipación la convocatoria a subasta pública para enajenar la superficie excedente, el comisariado ejidal fijará dicha convocatoria en los lugares más visibles del ejido la cual se dirigirá a los ejidatarios y avecindados del núcleo de población, estableciendo el valor mínimo de la enajenación, lugar, fecha y hora de realización, así como el derecho de preferencia que tienen el cónyuge y los hijos del denunciado, artículos 37 y 38.

La subasta estará sujeta a las siguientes reglas: *1)* Estará presidida por un servidor público de la Secretaría; *2)* El precio de la enajenación deberá ser por lo menos el del avalúo; *3)* El adquirente no podrá ser titular de derechos parcelarios cuyas superficies acumuladas excedan el 5% de las tierras ejidales, o el límite de la pequeña

propiedad, y *4)* De no haber ofertas el denunciado podrá solicitar que se prorrogue la terminación de la subasta por tres horas, antes de declararla desierta, artículo 39.

Habiéndose declarada desierta la subasta y estando de acuerdo el denunciado, la Secretaría podrá autorizar que el excedente se enajene gratuitamente a quien designe el ejidatario de entre quienes gozan de el derechos de preferencia, ejidatarios o avecindados, siempre que el adquirente no sea titular de otros derechos parcelarios, artículo 40.

El pago de la enajenación deberá ser debidamente garantizado o cubierto a satisfacción del denunciado en la misma subasta, la Secretaría deberá levantar acta circunstanciada de la subasta que remitirá al Registro Agrario Nacional, para que se inscriba y emita el certificado de que se trate, artículos 41 y 42.

B. Procedimiento para la investigación y enajenación de los excedentes de la propiedad rural de sociedades.

El artículo 132 de la Ley Agraria prevé que cuando una sociedad rebase los límites a la extensión de tierra permitidos por la ley, la Secretaría de la Reforma Agraria, previa audiencia, ordenará a la sociedad, que en el plazo de un año, fraccione y enajene los excedentes o regularice su situación.

La disposición general prevista por la fracción II del artículo 121 constitucional, establece que los inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación, el por qué, no es la autoridad local la que interviene en la investigación y fraccionamiento de los excedentes de predios rústicos propiedad de sociedades, radica en el hecho de que la fracción IV del artículo 27 constitucional prohibe expresamente que una sociedad sea propietaria de una superficie mayor que 25 veces la pequeña propiedad, asimismo la Ley Agraria encomienda la vigilancia del cumplimiento de la regulación de sociedades a la Secretaría de la Reforma Agraria, autoridad de competencia federal, para ofrecer un régimen uniforme de vigilancia a todas las tierras rurales propiedad de sociedades.

Es el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural donde se establece el procedimiento para la investigación, fraccionamiento, enajenación o regularización de los excedentes de las tierras rurales propiedad de sociedades, cuyas principales disposiciones se describen a continuación:

La Procuraduría Agraria puede investigar de oficio la existencia de propiedades de sociedades en extensiones mayores a las permitidas por la ley. De igual forma se

concede acción popular para hacer del conocimiento de la Secretaría de la Reforma Agraria o de la propia Procuraduría, en forma escrita o por comparecencia, que una persona moral es propietaria de extensiones de tierra mayores que las permitidas por la ley, artículo 15.

La denuncia de excedentes en tierras rurales propiedad de sociedades deberá contener los siguientes requisitos: *1)* Nombre y domicilio del denunciante; *2)* Nombre y domicilio de la persona moral que sea la titular de la propiedad, cuya extensión rebasa los límites establecidos por la ley; *3)* Tratándose de acciones serie "T", el nombre del tenedor de las mismas y de ser posible, el total de la superficie que acrediten; *4)* En su caso, nombre de los predios de propiedad privada y su extensión, y *5)* Copia de los documentos públicos o privados que fundamenten la denuncia, artículo 17.

Cuando por actividades propias el Registro Agrario Nacional, detecte que una sociedad rebasa los límites a la extensión de tierra permitidos por la ley, lo hará del conocimiento de la Secretaría de la Reforma Agraria para los efectos legales a que haya lugar, artículo 19.

Para respetar la garantía de audiencia, la Secretaría de la Reforma Agraria o la Procuraduría Agraria notificaran la denuncia a la sociedad denunciada, corriéndole traslado con copia de la misma y de las pruebas que se hayan aportado, artículo 20.

El artículo 22 otorga a la sociedad denunciada un termino de treinta días naturales, a partir del día siguiente al de la notificación, para acudir a la Secretaría o a la Procuraduría a manifestar lo que a su derecho convenga y presentar sus pruebas.

En caso de que la persona moral denunciada no comparezca o habiendo comparecido, no aporte elementos que desvirtúen la denuncia, se continuara con la investigación correspondiente.

SI la sociedad denunciada acredita fehacientemente que su propiedad no rebasa los límites establecidos por la ley, deberá ordenarse el archivo del expediente, notificándolo al denunciante y a la persona moral denunciada, artículo 23.

El artículo 24 señala que de comprobarse la existencia de excedentes sobre tierras rurales propiedad de sociedades, la sociedad denunciada deberá comparecer directamente ante la Secretaría de la Reforma Agraria.

El artículo 43 establece que podrán la Secretaría de la Reforma Agraria o la Procuraduría Agraria, al recibir una denuncia de excedentes sobre tierras rurales propiedad de sociedades, solicitar al Registro Agrario Nacional y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio la información que corresponda sobre la sociedad propietaria de tierras o de sus socios e integraran el expediente respectivo, que contendrá:

- Respecto de la sociedad; *1)* Acta constitutiva y las modificaciones a la misma; *2)* Certificación del Registro Agrario Nacional sobre la superficie de que es propietaria la sociedad, nombre y número de socios, número de acciones serie "T" que emitió. Certificación sobre sí la sociedad o sus socios son tenedores de acciones serie "T" en otras sociedades; *3)* Fecha de adquisición de los predios, así como copias de las escrituras públicas y constancias con que la sociedad ampare la propiedad de los

mismos; *4)* Certificado o constancia expedida por la Secretaría de Agricultura Ganadería y Desarrollo Rural en la que conste la Clase de la tierra; *5)* Los planos de los predios de que se trate; *6)* Manifestación bajo protesta de decir verdad del representante legal, sobre la existencia de otras propiedades en la República Mexicana; *7)* Certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad federativa de que se trate sobre las propiedades existentes, el nombre y número de socios, las acciones serie "T", que tenga cada uno de ellos en esa o en otras sociedades; *8)* En su caso constancia de propiedad expedida por otros Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio, con el propósito de verificar si cuenta con otras propiedades y la superficie de las mismas; *9)* Constancia de la oficina de catastro rural estatal y municipal correspondiente, sobre predios que se encuentran registrados a su nombre y, en su caso la extensión de los mismos, y *10)* Opinión técnica del Registro Agrario Nacional.

- Respecto de los socios; Todos los señalados anteriormente excepto el establecido en el inciso *1)*, así como los siguientes: *a)* Certificación del Registro Agrario Nacional sobre las acciones serie "T" de que sean tenedores y la superficie que representan, y *b)* Certificación del Registro sobre el número de individuos que forman la persona moral que participa en la sociedad y si dicho número es el que se requiere, atendiendo las veces que se rebase los límites de la pequeña propiedad individual, artículo 44.

La Procuraduría Agraria remitirá a la Secretaría de la Reforma Agraria el expediente que haya integrado, para analizar si la sociedad es titular de una superficie mayor a la permitida por la ley, si su número de socios es menor al que debiera, si

algún socio es tenedor de acciones serie "T" equivalentes a una extensión mayor a la legalmente permitida, o si se presenta otro supuesto de acumulación de tierras.

La resolución que dicte la Secretaría deberá contener: *1)* Resultandos en los que se establezcan los antecedentes y la descripción sucinta del procedimiento de investigación; *2)* Considerandos, que contendrán la fundamentación y motivación de la resolución, y *3)* Resolutivos, en los que se determinará el acuerdo correspondiente, teniendo la Secretaría la obligación de notificar la resolución a la sociedad y en su caso al socio de que se trate, en un plazo de quince días naturales, artículos 45 y 46.

La resolución determinará que el afectado en el termino de un año, deberá fraccionar y enajenar los excedentes o regularizar su situación, artículo 47.

Cuando la sociedad o en su caso los socios no hubieran enajenado el excedente, la Secretaría de la Reforma Agraria, solicitará al Registro Agrario Nacional realice los trabajos técnicos, topográficos y cartográficos para fraccionar el excedente o identificará las acciones serie "T" a enajenar, el fraccionamiento del excedente se realizará sobre las tierras de menor explotación, menor clase y que se identifiquen a partir de un lindero, artículos 48 y 49.

La Secretaría de la Reforma Agraria solicitará a la autoridad estatal de que se trate la enajenación del excedente en pública almoneda, remitiendo el expediente que contendrá la resolución y los trabajos técnicos del fraccionamiento del excedente, artículo 50.

De conformidad con el artículo 124 de la Ley Agraria, cuando en la enajenación del excedente en pública almoneda se hagan dos o más ofertas iguales, tendrán preferencia en el siguiente orden:

1) Los núcleos de población colindantes a las tierras de cuya enajenación se trate;

2) Los municipios en que se localicen los excedentes;

3) Las entidades federativas en que se localicen los excedentes;

4) La federación;

5) Los demás oferentes.

Asimismo en la enajenación de tierras o acciones serie "T", se estará a las disposiciones que sobre enajenación de acciones establezcan los estatutos sociales de la sociedad propietaria de tierras, artículo 51.

La autoridad estatal que corresponda deberá informar a la Secretaría de la Reforma Agraria y al denunciante el resultado del procedimiento de enajenación en pública almoneda, artículo 52.

C. Procedimiento para la investigación y enajenación de los excedentes de predios rústicos de propiedad privada.

De acuerdo con la fracción XVII del artículo 27 constitucional, cuando un individuo tenga en propiedad una superficie mayor a los límites que establece la ley, este deberá fraccionarlo y enajenarlo en un plazo de un año a partir de la notificación correspondiente, si transcurrido el plazo el excedente no ha sido enajenado por el propietario, se procederá a su venta mediante pública almoneda, el Congreso de la Unión y las legislaturas estatales en sus respectivas jurisdicciones serán los que expidan las leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de excedentes, en igualdad de posiciones se respetara el derecho de preferencia que prevé la ley reglamentaria.

Al efecto el artículo 124 de la Ley Agraria establece que cuando en la enajenación de excedentes en pública almoneda se hagan dos o más ofertas iguales, tendrán preferencia en el siguiente orden:

1) Los núcleos de población colindantes a las tierras de cuya enajenación se trate;

2) Los municipios en que se localicen los excedentes;

3) Las entidades federativas en que se localicen los excedentes;

4) La federación;

5) Los demás oferentes.

El Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural establece el procedimiento para la investigación y enajenación de los excedentes de predios rústicos de propiedad privada, el cual se describe a continuación:

La Procuraduría Agraria puede investigar de oficio la existencia de predios rústicos de propiedad privada en *extensiones mayores a las permitidas por la ley*. De igual forma se concede acción popular para hacer del conocimiento de la Secretaría de la Reforma Agraria o de la Procuraduría Agraria, en forma escrita o por comparecencia, que una persona física es propietaria de extensiones de tierra mayores que las permitidas por la ley, artículo 15.

Cuando la Secretaría de la Reforma Agraria reciba una denuncia sobre excedentes de predios rústicos de propiedad privada, *la turnará a la Procuraduría* Agraria para la investigación correspondiente, artículo 16.

La denuncia de excedentes de predios rústicos de propiedad privada deberá contener los siguientes requisitos: *1)* Nombre y domicilio del denunciante; *2)* Nombre y domicilio del propietario de la extensión que rebasa los límites establecidos por la ley; *3)* Nombre del Municipio y Estado en el que se localiza la superficie; *4)* Tratándose de acciones serie "T", el nombre del tenedor de las mismas y de ser posible, el total de la superficie que acrediten *5)* Nombre de los predios de propiedad privada y su extensión, y *6)* Copia de los documentos públicos o privados que fundamenten la denuncia, artículo 17.

Para respetar la garantía de audiencia, la Procuraduría notificará la denuncia al propietario del excedente, corriéndole traslado con copia de la misma y de las pruebas que se hayan aportado, artículo 20.

El artículo 22 otorga al denunciado un termino de treinta días a partir del día siguiente al de la notificación para acudir a la Procuraduría Agraria a manifestar lo que a su derecho convenga y presentar sus pruebas. En caso de que el denunciado no comparezca o habiendo comparecido, no aporte elementos que desvirtúen la denuncia, se continuará con la investigación correspondiente.

Si el denunciado acredita fehacientemente que su propiedad no rebasa los límites establecidos por la ley, deberá ordenarse el archivo del expediente, notificando tal circunstancia al denunciante y al denunciado, artículo 23.

El artículo 53 establece que la Procuraduría Agraria al recibir una denuncia por excedentes de predios rústicos de propiedad privada, solicitará la siguiente información: *1)* Del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, constancia de los predios que se encuentren inscritos a nombre del denunciado y en su caso, la superficie de los mismos; *2)* Del Registro Agrario Nacional, informe si el denunciado es titular de derechos parcelarios, la superficie con que cuenta y la ubicación de la parcela, o si es tenedor de acciones serie "T", el nombre de la sociedad, el número de acciones y la superficie que amparan; *3)* De la Secretaría de Agricultura Ganadería y Desarrollo Rural, informe sobre la clase y tipo de tierras de que se trate; de ser tierras ganaderas el coeficiente de agostadero ponderado de la región, y *4)* Del Registro Civil que

corresponda, constancia del estado civil del denunciado, la fecha en que contrajo matrimonio y bajo que régimen así como las capitulaciones matrimoniales.

Analizando las pruebas la Procuraduría Agraria, en caso de que el denunciado no acredite que se encuentra dentro de los límites permitidos por la ley, se ordenará la realización de trabajos de medición para deslindar la superficie, pudiendo solicitar el auxilio de autoridades federales estatales o municipales, artículo 54.

El artículo 55 establece que el expediente que integre la Procuraduría Agraria contendrá: *1)* Nombre y domicilio del denunciante y fecha de presentación de la denuncia; *2)* Nombre y domicilio del denunciado; *3)* Copia de notificación al denunciado; *4)* Acta circunstanciada de la comparecencia del denunciado o acta de no comparecencia; *5)* Documentos y elementos probatorios exhibidos por el denunciado; *6)* Plano de localización de la propiedad, estado, municipio, localidad, nombre del predio, superficie, clase de tierras y tipo de explotación, así como de los demás predios que hayan sido identificados como propiedad del denunciado; *7)* Constancias del Registro Agrario Nacional y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad federativa de que se trate; *8)* Constancia expedida por el Registro Civil, y *9)* Informe de la Secretaría de Agricultura Ganadería y Desarrollo Rural.

La Procuraduría Agraria emitirá opinión fundada y motivada la cual notificará al denunciante y al denunciado, pudiendo dictarse acuerdo de archivo al comprobarse que no se exceden los límites permitidos o al establecerse en la opinión la superficie que presumiblemente excede los límites, deberá ordenarse que el expediente se remita a la autoridad estatal correspondiente para que ésta en base al procedimiento previsto

en su ley, efectúe la enajenación del excedente en pública almoneda, respetando el orden de preferencia a que se refiere el artículo 124 de la Ley Agraria, artículo 56.

La Procuraduría Agraria deberá informar al denunciante y al denunciado la remisión del expediente que se haga a la autoridad estatal, esta a su vez informará a la Procuraduría y al denunciante el resultado del procedimiento de enajenación del excedente en pública almoneda, artículos 57 y 58.

D. Ley para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de predios rústicos de propiedad privada.

A la fecha la legislatura del estado de Zacatecas es la única que ha expedido una ley reglamentaria de la fracción XVII del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual fué publicada en el Periódico Oficial del estado de Zacatecas el 13 de agosto de 1994.

Al entrar en vigor el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1996, se derogaron todas las disposiciones que se opusieran a dicho reglamento, en consecuencia la ley reglamentaria del estado de Zacatecas dejó de tener vigencia, ya que ésta contemplaba diversos procedimientos para las denuncias, investigación, fraccionamiento y enajenación de los excedentes de la propiedad rural, que los previstos por el citado reglamento.

En virtud de que la expedición de leyes locales para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de predios rústicos de propiedad privada obedece a la necesidad de dar cumplimiento a una disposición expresa de la fracción XVII del artículo 27 constitucional y que dichas leyes tendrán como finalidad el que puedan aplicarse cabalmente las reformas constitucionales del 6 de febrero de 1992, propongo que los trabajos legislativos que se realicen en este sentido consideren el siguiente procedimiento:

1. Disposiciones generales.

a). En el primer capítulo se deberá establecer que las disposiciones de dicha ley son de orden público y de interés social, esto dada la importancia que tiene para la colectividad el fraccionamiento de los latifundios.

b). El objeto de dicha ley será establecer los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de la extensión de la propiedad de personas físicas o de sociedades civiles o mercantiles, no siendo ya necesario legislar sobre los límites de la extensión de la propiedad rural, las denuncias e investigación de excedentes, todo ello regulado por el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

c). Deberá establecerse la supletoriedad a dicha ley de la legislación civil y mercantil para el estado, en tanto no se opongan a la misma, esto con la finalidad de subsanar la falta de disposición expresa para un caso en particular, dada la dificultad para prever todos los supuestos que se puedan presentar.

d). La aplicación de la ley corresponderá al Ejecutivo estatal a través de la Secretaría General de Gobierno o a aquella entidad que conforme a la legislación estatal vigente corresponda su aplicación.

e). No procederá ningún recurso ordinario contra las resoluciones y acuerdos que emita la autoridad estatal en la aplicación de la ley, esto a fin de agilizar el

procedimiento, toda vez de que los propietarios siempre podrán recurrir al juicio de garantías.

f). Se concederá acción popular para denunciar los excedentes de predios rústicos propiedad de personas físicas o de sociedades, con ello se hará participar a la colectividad de la obligación de vigilar y cumplir con los preceptos legales que prohiben y combaten el latifundio.

g). Las denuncias de excedentes de predios rústicos de propiedad privada que reciba la Secretaría General de Gobierno se turnaran en un término de cinco días a la Delegación Estatal de la Procuraduría Agraria o la Coordinación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el estado, según corresponda, sin admitir la instancia, para la investigación correspondiente, notificando esta remisión al denunciante; lo anterior atento a lo previsto en el Capítulo II, Título Segundo del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

h). En los casos en que los excedentes de predios rústicos propiedad de sociedades se determine por la acumulación de predios ubicados en diversas entidades federativas, se celebraran convenios con los gobiernos de los estados para su fraccionamiento y enajenación; ya que la investigación y fraccionamiento de los excedentes de predios rústicos propiedad de sociedades se realiza a nivel nacional; incisos f) y h), fracción I del artículo 44 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

2. Procedimiento para el fraccionamiento y enajenación de predios rústicos de propiedad privada.

a). Cuando la Secretaría General de Gobierno del estado reciba de la Procuraduría Agraria la opinión y el expediente a que se refiere el artículo 56 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, acordará su radicación.

b). Instaurado el expediente en un plazo de diez días, se notificará personalmente al propietario, de que cuenta con quince días para que proponga la forma y términos del *fraccionamiento y enajenación de los excedentes*, o acredite que ya ajusto su propiedad a los límites permitidos; artículos 20 y 32 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

c). Con la notificación se entregará copia del acuerdo de radicación, en caso de que el propietario no se encuentre en su domicilio en el momento de la notificación, se entenderá la diligencia con la persona que se encuentre en el domicilio, previa identificación. Si el propietario o la persona con quien se entiende la diligencia se negara a recibir la notificación, se hará constar tal hecho en acta circunstanciada firmada por dos testigos, la que se agregará al expediente respectivo, esto resulta de adecuar lo previsto para la notificación de la denuncia; artículo 21 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

d). De no poder realizar la notificación en los términos anteriores, se procederá a notificar por edictos, que contendrán una síntesis del acuerdo de radicación, que se

publicará dos veces dentro de un plazo de diez días en uno de los diarios de mayor circulación de la región en que este ubicada la propiedad, debiendo además fijarse en los estrados del o los municipios donde se ubiquen los predios que excedan los límites de la pequeña propiedad; lo anterior de conformidad con lo previsto por el segundo párrafo del artículo 21 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

e). Recibidos del propietario los documentos que acrediten el fraccionamiento y enajenación de excedentes y la propuesta para su regularización, dentro del término de 15 días, previa valoración, se emitirá la resolución que proceda. En caso de que el propietario no comparezca en el plazo señalado, se emitirá la resolución correspondiente de conformidad con los documentos que integren el expediente; artículos 22 y 28 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

f). La resolución que se emita podrá ser:

- De improcedencia, en el supuesto de que el propietario acredite indubitablemente que ha fraccionado y enajenado la superficie excedente.

- De procedencia, ordenando fraccionar y enajenar la superficie excedente en el término de un año a partir de la notificación, apercibido que de no hacerlo, se procederá a su división y venta en pública almoneda.

La resolución que se emita se notificará al propietario en los términos ya anotados para la notificación del acuerdo de radicación del expediente; artículos 31 y 32 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

g). Para el cumplimiento de la resolución que ordene el fraccionamiento y la enajenación de excedentes, serán validos todos los contratos traslativos de domino que regula la legislación civil y que no contravengan los fines de la ley. El acto por el cual se lleve a cabo la enajenación deberá ser formalizado ante fedatario público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad; artículo 33 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

h). Se prohibirá al propietario enajenar el excedente a parientes consanguíneos en línea recta, ascendente o descendente y colateral hasta el cuarto grado y por afinidad sin límite de grado, así como al cónyuge, concubina o concubinario, adoptante o adoptado, *aún cuando sean acreedores* del propietario. En caso de contravenir esta disposición la enajenación será nula de pleno derecho, con lo anterior se evitaran simulaciones en el fraccionamiento y enajenación de excedentes.

i). Transcurrido el plazo de un año sin que se haya enajenado el excedente, se notificará al propietario la realización de trabajos técnicos topográficos y cartográficos para identificar y deslindar la superficie a enajenar, procurando que esta sea la de menor explotación, de menor clase y que se localice a partir de algún lindero de la propiedad, dichos trabajos deberán solicitarse al Registro Agrario Nacional. Obtenidos los resultados se procederá a la enajenación en pública almoneda; lo anterior aplicando

por analogía lo previsto para los excedentes de la propiedad rural de sociedades en los artículos 48 y 49 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

j). No podrán ser consideradas para el fraccionamiento las tierras que formen parte del patrimonio de familia legalmente constituido; párrafo cuarto, fracción XVII del artículo 27 constitucional.

3. Enajenación de excedentes en pública almoneda.

a). La Secretaría General de Gobierno deberá proceder a la venta en pública almoneda conforme a las siguientes normas:

- La Dirección de Catastro del Estado practicará el avalúo de los terrenos excedentes, este servirá de base para las ofertas de los participantes en la subasta.

- Se solicitará al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, certificado de libertad de gravamen del predio a enajenar; en caso de que la propiedad tenga gravamen, se citará a los acreedores del propietario a la subasta y a los posibles postores se les comunicará de la existencia de tal circunstancia.

- La convocatoria para la enajenación de excedentes, se publicará por única vez en el Periódico o Gaceta Oficial del Gobierno del Estado y en uno de los Diarios de mayor circulación en la entidad, con treinta días de anticipación a la subasta.

- Se notificará el derecho de preferencia en igualdad de posturas a los participantes.

- Se solicitará a la Tesorería del Estado y a la Oficina Catastral, constancia de adeudos que recaigan a la superficie a subastar, para los efectos a que haya lugar.

Lo anterior resulta de adecuar al caso concreto lo dispuesto para la convocatoria y la subasta de excedentes en tierras ejidales en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural y 472 Código Federal de Procedimiento Civiles.

b). La convocatoria que expida la Secretaría General de Gobierno deberá contener:

- Lugar, fecha y hora de la subasta;

- Nombre, ubicación, superficie y calidad de las tierras a enajenar;

- Manifestación de que las ofertas no podrán ser inferiores al valor determinado en el avalúo;

- El valor determinado para el avalúo y la forma para garantizar la oferta de los participantes;

- Lugar y fecha para la recepción de las posturas, mismas que deberán presentarse en sobre cerrado;

- Señalamiento de que la inscripción de los participantes tendrá como fecha límite hasta tres días antes de la celebración de la subasta;

- Mención expresa del derecho de preferencia, que en igualdad de condiciones tienen para adquirir la superficie excedente *los núcleos de población colindantes* a la misma, el municipio en que se localice, la entidad federativa, la federación y los demás oferentes en ese orden;

- La prohibición para adquirir las tierras excedentes a parientes consanguíneos en línea recta, ascendente o descendente y colateral hasta el cuarto grado y por afinidad sin límite de grado, así como al cónyuge, concubina o concubinario, adoptante o adoptado, aún cuando sean acreedores del propietario, y

- Los motivos o circunstancias por los que la subasta puede ser declarada desierta y el procedimiento al que estará sujeta la enajenación.

Lo anterior como resultado de adecuar las disposiciones para la convocatoria y la subasta de excedentes en tierras ejidales prevista en el Capítulo II, Título Segundo del Reglamento *de la Ley Agraria en Materia* de Ordenamiento de la Propiedad Rural y análogamente con lo previsto por el Capítulo VII, Título Quinto, del Libro Segundo del Código Federal de Procedimiento Civiles, que regula el procedimiento relativo a los remates.

c). En las ofertas para participar en la almoneda, los interesados deberán manifestar expresamente que no tienen en propiedad otros predios que sumados a los que se subastan rebasen los límites de la pequeña propiedad.

d). De conformidad con lo dispuesto por el artículo 124 de la Ley Agraria, cuando en la enajenación del excedente en pública almoneda se hagan dos o más ofertas iguales, tendrán preferencia en el siguiente orden:

1) Los núcleos de población colindantes a las tierras de cuya enajenación se trate;

2) Los municipios en que se localicen los excedentes;

3) Las entidades federativas en que se localicen los excedentes;

4) La federación, y

5) Los demás oferentes.

e). A las ofertas recibidas se les asignará número consecutivo, señalando fecha y hora de su recepción.

- Las posturas deberán ser garantizadas con cheque certificado en favor del Gobierno del Estado, por un monto mínimo equivalente al 10 % del precio base; dichas garantías se devolverán a los oferentes que no hubieran obtenido en su favor la enajenación de los excedentes.

- La subasta del excedentes se realizará adjudicando el inmueble a quien presente la mejor oferta, quien ofrezca mejores garantías de pago o haya inscrito su

oferta con mayor anticipación, sin que dicha oferta pueda ser menor al valor establecido como base, artículos 482 y 491 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

f). El pago de la enajenación deberá realizarse de contado, entregando al propietario la suma correspondiente, descontando el costo del avalúo, el de los trabajos técnicos realizados y el relativo a las publicaciones de las convocatorias. En caso de que el propietario se negará a recibirlo se deberá consignar en el Juzgado Civil de Primera Instancia, con apego a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles de la Entidad; artículos 497 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 224 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

g). Si la primera almoneda se declara desierta por falta de postores o por que estos hayan ofrecido una suma menor a la establecida en el avalúo, se convocará para otra que se celebrará dentro de los 15 días siguientes publicando la convocatoria en la forma y términos señalados para la primera almoneda, en la subasta se tendrá como precio el que resulte de reducir un 10 % al monto señalado en el avalúo; artículo 475 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

h). Si en la segunda almoneda no existieran ofertas, la autoridad estatal podrá autorizar que el excedente se enajene a núcleos de población, al municipio en que se localicen los excedentes, al Gobierno del Estado o a la Federación, otorgándoles facilidades para el pago, cuyo plazo no podrá ser mayor a un año.

i). Se levantará acta circunstanciada de la subasta, estableciendo fincado el remate en favor del concursante que lo haya ganado; artículo 494 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

j). Declarada la adjudicación y certificado el pago de la cantidad ofrecida, se protocolizará el contrato correspondiente, debiendo cubrir el oferente ganador los gastos de escrituración, inscripción e impuestos por compra del inmueble y el propietario el impuesto por la cantidad obtenida; cumpliendo con lo anterior se entregará al primero el o los bienes subastados; artículo 494 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

k). Si el propietario titular de los excedentes subastados se niega a otorgar la escritura o si no formaliza el contrato correspondiente dentro del término de cinco días contados a partir de la adjudicación, se promoverá ante el Juez Civil de Primera Instancia de la jurisdicción correspondiente el otorgamiento y firma de la escritura, para que el Juez la otorgue en rebeldía; artículo 495 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

l). La Secretaría General de Gobierno informará del resultado del procedimiento de fraccionamiento y enajenación a la Procuraduría Agraria y al denunciante; artículo 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

4. Procedimiento para la enajenación de excedentes propiedad de sociedades civiles o mercantiles.

a). Cuando la Secretaría General de Gobierno del estado reciba de la Secretaría de la Reforma Agraria el expediente solicitando la enajenación de excedentes de predios rústicos propiedad de sociedades a que se refiere el artículo 50 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, acordará de conformidad la petición y ordenará su enajenación en pública almoneda, notificando su determinación a la sociedad civil o mercantil propietaria de tierras o en su caso, al socio tenedor de acciones o partes sociales de la serie "T", ajustándose al procedimiento establecido para la enajenación de excedentes en pública almoneda, descrito anteriormente.

b). La Secretaría General de Gobierno informará el resultado del procedimiento de enajenación a la Secretaría de la Reforma Agraria, Procuraduría Agraria, Registro Agrario Nacional y al denunciante; artículo 52 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

CONCLUSIONES

1. El *calpulli* fué la principal forma de tenencia de la tierra entre los aztecas en virtud de la función social que desempeñaba: el sostenimiento de una familia a cuyo jefe se asignaba dicha tierra.

2. Las tierras del *calpulli* debían cultivarse *personalmente y sín interrupción para que* sus poseedores no perdieran el uso y disfrute de sus parcelas.

3. En el México precolonial la tierra se encontraba arbitrariamente distribuida, los súbditos libres podían poseer una pequeña parcela o *calpulli*, mientras que los principales, los sacerdotes y los guerreros poseían grandes extensiones de tierra que les había sido otorgada por el Señor.

4. Durante la época colonial los españoles privilegiaron la gran propiedad privada de tipo individual, entregando mercedes de tierras como el sitio de ganado mayor, criadero de ganado mayor, sitio de ganado menor, criadero de ganado menor, caballería de tierra, etc.

5. Las tierras mercedadas suponían enormes extensiones de tierra las cuales fueron ampliadas al amparo de figuras como la compraventa, la encomienda, la confirmación, la prescripción y la *composición, en detrimento* de la propiedad comunal de los pueblos indios.

6. La concentración de la tenencia de la tierra ha sido señalada como una de las causas de la guerra de independencia y que contribuyó al éxito del movimiento insurgente, ya que los campesinos sín tierras constituyeron el contingente más numeroso de las tropas independentistas.

7. Consumada su independencia México hizo frente al apremiante problema agrario consistente en la mala distribución de tierras y habitantes en el territorio nacional mediante Leyes de Colonización y Terrenos Baldíos.

8. Las Leyes de Colonización y Terrenos Baldíos otorgaron tierras en lugares despoblados, pretendiendo con ello una mejor distribución de la población indígena sobre el territorio y aumentar el potencial social del país con la inmigración de extranjeros, cuando de lo que se precisaba era de un reparto equitativo de tierras.

9. Las Leyes de Colonización y Terrenos Baldíos fracasaron además por no reconocer el arraigo de los indígenas a su lugar de origen y su ancestral ignorancia, lo que impidió que se acogieran al beneficio de dichas leyes.

10. Las Leyes de Colonización y Terrenos Baldíos tambien tuvieron resultados funestos en la conservación de la integridad del territorio nacional.

11. El crecimiento de la propiedad eclesiástica durante la época independiente, así como la influencia negativa que para la economía del país representaba, hicieron *que el gobierno opusiera a la amortización* eclesiástica las Leyes de Desamortización.

12. Las Leyes de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos no cumplieron cabalmente su cometido y tuvieron como principal efecto sustituir el latifundismo eclesiástico, el estado vino a subrogarse en los derechos del clero, que desapareció como elemento de los tres tipos de propiedad, con lo que se extendió el gran latifundio.

13. La casi total desaparición de la propiedad comunal indígena durante la primera mitad del siglo XIX aceleró la decadencia de los pueblos indios, lo que colaboró a llevar a su clímax el problema de la concentración de la propiedad rural en nuestro país.

14. Durante la segunda mitad del siglo XIX, el abuso cometido por las compañías deslindadoras en la aplicación de las Leyes de Baldíos y Colonización contribuyó a la decadencia de las comunidades indígenas, tal situación prevaleciente en el campo al iniciar el siglo XX, fué causa e impulso del movimiento revolucionario mexicano.

15. La revolución mexicana tuvo entre sus postulados la extinción del latifundio y la justa repartición de la tierra, la restitución y dotación de la misma a las comunidades y núcleos de población indígenas y campesinos.

16. El concepto de propiedad adoptado por el artículo 27 de la Constitución del 5 de febrero de 1917 tendía a la transformación de la propiedad rural, pasando de los latifundios a una mediana y posteriormente a la pequeña propiedad.

17. El concepto de propiedad del artículo 27 Constitucional supone la acción del estado para regular el aprovechamiento y la distribución de la propiedad e imponer a está

las modalidades que dicte el interés público, la dotación de tierras a los núcleos de población necesitados, la limitación de la propiedad y el fraccionamiento de los latifundios, así como la protección y desarrollo de la pequeña propiedad.

18. El Decreto de 10 del enero de 1934 que reformó el artículo 27 constitucional estableció que la pequeña propiedad debería de ser agrícola y estar en explotación para respetarse como tal, por la necesidad de darle a dicha propiedad una función social de conformidad con el concepto de propiedad adoptado en la Constitución de 1917.

19. En la legislación reglamentaria del artículo 27 constitucional ha variado con el transcurso del tiempo la extensión de los diferentes tipos de pequeña propiedad, sín que a pesar de la profusión de las leyes expedidas se haya logrado dotar de tierras a todos los núcleos de población necesitados, fraccionar todos los latifundios y proteger la pequeña propiedad procurando su desarrollo.

20. Durante la vigencia de la reforma agraria el sistema de reparto agrario justificó la existencia de límites a la extensión de la propiedad rural, para poder contar con un instrumento que determinara por exclusión, que superficies eran susceptibles de afectación para efectos de restitución, dotación, ampliación o constitución de nuevos centros de población.

21. El sistema de reparto agrario tendiente a resolver una situación de excepción, la extrema e injusta concentración de la propiedad de la tierra en una sociedad

mayoritariamente agraria, fué eminentemente transitorio, principalmente por que la tierra es un recurso limitado y la población en México se ha multiplicado.

22. La reforma constitucional del 6 de enero de 1992 decretó la inexistencia del problema de la concentración de la tenencia de la tierra y en forma más realista, la imposibilidad material de seguir repartiendo tierras a los campesinos que las solicitaran, por lo que perdió vigencia el sistema de reparto agrario como justificación para la fijación de límites a la extensión de la propiedad agraria.

23. La otra justificación a la fijación de límites a la extensión de la propiedad rural, que permanece en la reforma al artículo 27 constitucional, es combatir el latifundio, entendido este como una gran superficie de tierra propiedad de un sólo individuo, *que pudiera darle un poder político* o económico en perjuicio de los habitantes de una determinada región.

24. La reforma constitucional del 6 de enero de 1992, dió fin al reparto agrario, pretendiendo con ello dar certidumbre jurídica a la pequeña propiedad, por lo que a partir de dicha reforma los propietarios cuyas tierras excedan los límites permitidos sólo serán sancionados con el fraccionamiento y enajenación de los excedentes.

25. A partir de la reforma al artículo 27 constitucional sólo se consideran latifundios las superficies que excedan los límites de la pequeña propiedad pertenecientes a un sólo individuo, dentro de una misma entidad federativa. Las extensiones que se tengan en diferentes estados no son acumulables para efectos del cómputo de superficie propiedad de un sólo individuo.

26. Al declarar terminado el reparto agrario el cómputo acumulado carece de sentido y los límites subsisten únicamente para evitar la formación de latifundios por los nocivos efectos políticos y económicos que para la población de una determinada región puedan tener.

27. El Congreso de la Unión y las legislaturas estatales, en sus respectivas jurisdicciones, serán los que expidan las leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de excedentes de predios rústicos de propiedad privada.

28. *La aplicación de las leyes que establezcan los procedimientos para el* fraccionamiento y enajenación de los excedentes de la extensión de la propiedad de personas físicas o de sociedades civiles o mercantiles, corresponderá al Ejecutivo estatal a través de la Secretaría General de Gobierno o a aquella entidad que conforme a la legislación estatal vigente corresponda su aplicación.

29. Los congresos estatales no tendrán ya que legislar sobre los límites de la extensión de la propiedad rural, las denuncias e investigación de excedentes, pues ya todo ello se encuentra previsto por el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

30. En el caso de la propiedad rural de sociedades corresponde a la Secretaría de la Reforma Agraria, autoridad de competencia federal, vigilar que dicha propiedad se ajuste a los límites establecidos por la ley, dejando a las entidades federativas,

dentro de su jurisdicción, establecer y aplicar los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de dicha propiedad.

31. Se deberá adicionar el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural en lo relativo a los procedimientos de investigación de los excedentes de la propiedad rural, para adecuarse al artículo 118 de la Ley Agraria.

32. De acuerdo a lo anterior, en la investigación de excedentes de tierras destinadas a la agricultura, el cómputo de la extensión se hará mediante la aplicación diferenciada de los factores que correspondan a cada superficie de tierra, según su clase y al cultivo a que se destinen.

33. La elaboración de leyes locales que establezcan el procedimiento para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de predios rústicos de propiedad privada, que reglamenten la fracción XVII del artículo 27 constitucional, deberán ser uniformes y acordes con el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

BIBLIOGRAFÍA

1. Lemús García Raúl, Derecho agrario mexicano, México, Ed. Porrúa, 1991, 7ª Edición.

2. Fabila Montes de Oca Manuel, Cinco siglos de legislación agraria en México, México, SRA-CEHAM, 1981, 1ª Edición.

3. Solano Francisco de, Cedulario de tierras, compilación de legislación agraria colonial (1497-1820), UNAM, México, 1991, 2ª Edición.

4. Caso Ángel, Derecho agrario, México, Ed. Porrúa, 1950, 1ª Edición.

5. Chávez Padrón Martha, El derecho agrario en México, México, Ed. Porrúa, 1988, 9ª Edición.

6. Mendieta y Nuñez Lucio, El problema agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria, México, Ed. Porrúa, 1989, 22ª Edición.

7. Mendieta y Nuñez Lucio, El sistema agrario constitucional, México, Ed. Porrúa, 1980, 5ª Edición.

8. Medina Cervantes José Ramón, Derecho agrario, México, Ed. Harla, 1987, 1ª Edición.

9. Ibarrola Antonio de, Derecho agrario, México, Ed. Porrúa, 1983, 2ª Edición.

10. Ruiz Massieu Mario, Derecho agrario revolucionario, UNAM, México, 1987, 1ª Edición.

11. Ruiz Massieu Mario, Temas de derecho agrario, UNAM, México, 1981, 1ª Edición.

12. Carpizo Mc. Gregor Jorge, La constitución mexicana de 1917, México, Ed. Porrúa, 1995, 1ª Edición.

13. Rivera Rodríguez Isaías, El nuevo derecho agrario mexicano, México, Ed. Mc Graw-Hill Interamericana de México 1994, 1ª Edición.

14. Trueba Urbina Alberto, La primera constitución político-social del mundo, México, Ed. Porrúa, 1971, 2ª Edición.

15. Delgado Moya Ruben Derecho a la propiedad rural y urbana, México, Ed. PAC. 1993, 1ª Edición.

16. Delgado Moya Ruben El ejido y su reforma constitucional, México, Ed. PAC. 1994, 1ª Edición.

17. Legislación Agropecuaria Hidráulica y Forestal. México, SARH-Ed. Talleres Gráficos de Cultura, 1994, 1ª Edición.

18. Tellez Luis, Castañeda Gabriel y Villalón Francisco, Nueva legislación de tierras bosques y aguas. México, Fondo de Cultura Económica, 1993, 1ª Edición.

19. H. Cámara de Diputados LV Legislatura Crónica Ley Agraria, Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, México, Ed. Instituto de Investigaciones Legislativas, 1992, 1ª Edición.

20. Luna Arroyo Antonio y Alcerreca Luis G., Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, México, Ed. Porrúa, 1982, 2ª Edición.

21. Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, España, Editorial Espasa-Calpe, 1992.

LEGISLACIÓN

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Ley Agraria.

3. Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

4. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

5. Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

6. Reglamento Interior de la Secretaría de Agricultura Ganadería y Desarrollo Rural

7. Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria.

8. Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

9. Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria.

10. Reglamento Interior de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

11. Normas Técnicas para la Delimitación de Tierras al Interior del Ejido.

PERIÓDICOS Y REVISTAS

1. Periódico Oficial del Estado de Zacatecas del 13 de agosto de 1994.

2. Diario de los Debates de la Cámara de Senadores del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos del 12 de diciembre de 1991.

3. Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos del 7 de noviembre de 1991.

4. Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos del 3 de diciembre de 1991.