

32
2 Ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

**"TITULARIDAD DE DERECHOS AGRARIOS,
MARCO JURIDICO ACTUAL Y PROTECCION
DE LOS MISMOS"**



T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARIA ISABEL FUENTES VAZQUEZ

ASESOR DE TESIS: LIC. JOSE MIGUEL GONZALEZ SANCHEZ.

SANTA CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEX., FEBRERO DE 1999.



**TESIS CON
FALLA EN**

270669



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

En tu nombre Padre Celestial te hago presente mi gratitud y mi regocijo por haberme permitido realizar uno de mis grandes anhelos, como es la conclusión de la Licenciatura en Derecho.

Mi gratitud y regocijo a mis señores padres **TEOTIMO FUENTES JIMÉNEZ** y **GRACIELA VÁZQUEZ NUÑEZ**, ya que sin ellos no hubiera sido posible llegar hasta donde estoy, así mismo a mi única hermana por todo su amor **MARÍA CONCEPCIÓN FUENTES VÁZQUEZ**.

Mi gratitud y mi regocijo a mis profesores por su enseñanza y en especial a mi asesor **LIC. JOSÉ MIGUEL GONZÁLEZ SÁNCHEZ** por toda su confianza brindada.

INTRODUCCION

Por medio del presente trabajo analizaremos el concepto que se ha tenido de "propiedad" a través de la historia en Roma, en los periodos de la Monarquía, la República y el Imperio.

Igualmente estudiaremos que concepto sea tenido de propiedad en México, durante la época prehispánica, la época colonial, el siglo XIX, durante la Revolución Mexicana y el Congreso Constituyente de 1916-1917, hasta nuestros días en la Ley Agraria.

Así mismo estudiaremos el concepto que se tiene sobre el ejido, y como lo conceptúa la Ley Agraria en vigor, para comprender mejor su naturaleza jurídica.

Dentro de nuestro estudio respecto al ejido, analizaremos detalladamente cuales son las autoridades internas que lo conforman y que funciones desempeñan éstas.

Por otra parte de acuerdo con el patrimonio que cuenta el ejido analizaremos la naturaleza jurídica del mismo respecto a las tierras, que entre otras cosas conforman dicho patrimonio. Ya que analizaremos detalladamente cuales son las formas de adquirir la titularidad de derechos agrarios respecto a la tenencia de la tierra, que la Ley en cita de acuerdo a su destino las clasifica en tierras destinadas para el asentamiento humano, de uso común y parceladas.

Toda vez que con ello nos daremos cuenta si en el ejido se ejerce un verdadero derecho real de propiedad o un derecho real de usufructo, o ambos derechos reales sobre dichas tierras en cuestión.

Analizaremos la parte adjetiva del ordenamiento legal en cita, toda vez que con ello, veremos cual es el procedimiento a seguir para la obtención de algún derecho agrario o en caso que se suscitare alguna controversia debido a la tenencia de las tierras ejidales entre

otras cosas conforman dicho patrimonio. Ya que analizaremos detalladamente cuales son las formas de adquirir la titularidad de derechos agrarios respecto a la tenencia de la tierra, que la Ley en cita de acuerdo a su destino las clasifica en tierras destinadas para el asentamiento humano, de uso común y parceladas.

Toda vez que con ello nos daremos cuenta si en el ejido se ejerce un verdadero derecho real de propiedad o un derecho real de usufructo, o ambos derechos reales sobre dichas tierras en cuestión.

Analizaremos la parte adjetiva del ordenamiento legal en cita, toda vez que con ello, veremos cual es el procedimiento a seguir para la obtención de algún derecho agrario o en caso que se suscitare alguna controversia debido a la tenencia de las tierras ejidales entre otros. Así como ante que autoridades jurisdiccionales agrarias se lleva a cabo dicho procedimiento.

Veremos detalladamente cual es la conformación de los Tribunales Agrarios, sus facultades y funciones de acuerdo a la ley.

Por último realizaremos un estudio comparativo de la Ley Agraria y la materia civil, con lo cual comprobaremos las deficiencias que presenta la Ley Agraria con lo que deja en estado de indefensión a los individuos que integran el ejido.

INDICE

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD Y FORMA DE ADQUIRIRLA EN MATERIA AGRARIA.

1.- EN ROMA	
a) Monarquía.....	1
b) República.....	4
c) Imperio.....	13
2.- EN MEXICO.	
A) Epoca prehispánica.....	16
b) Epoca colonial.....	23
c) Siglo XIX	29
d) La revolución mexicana y el Congreso Constituyente de 1916-1917.....	41
e) México contemporáneo.....	47

CAPITULO II. EJIDOS.

1.- Conceptos.....	49
2.- Disposiciones generales.....	51
3.- Organos del ejido.....	54
4.- Tierras ejidales.....	61
a) Tierras para el asentamiento humano.....	63
b) Tierras de uso común.....	68
c) Tierras parceladas.....	70

CAPITULO III. FORMAS DE ADQUIRIR LA TITULARIDAD DE LOS DERECHOS AGRARIOS EN LA LEY AGRARIA VIGENTE.

1.- Disposiciones generales.....	72
2.- Formas de adquirirla.....	74
3.- Autoridades facultadas para decidir sobre la titularidad.....	80
4.- Procedimiento a seguir para la obtención de los derechos de titularidad.....	85

CAPITULO IV. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA LEY AGRARIA Y LA MATERIA CIVIL.

1.- Definiciones.....	91
2.- Autoridades Jurisdiccionales.....	94
3.- Registro Agrario Nacional y Registro Público de la Propiedad	100
4.- Fedatarios.....	102

CONCLUSIONES.....	105
-------------------	-----

NOTAS DE PIE DE PAGINA.....	110
-----------------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.....	113
-------------------	-----

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD Y FORMAS DE ADQUIRIRLA EN MATERIA AGRARIA.

1.- EN ROMA.

a) MONARQUIA.

Para iniciar el desarrollo del presente tema, consideramos que es importante ubicarnos en el tiempo en que esta comprendida la época de la Monarquía en Roma, por lo tanto esta etapa en Roma esta comprendida del año de 753 a. C. a 510 a. C.

En este periodo, Roma se caracteriza por estar organizada en forma monárquica y la sociedad dividida en dos clases patricios y plebeyos.

" Los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad toda vez que es el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal por eso sólo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad. Según un análisis que germina en los textos, por nuestros autores antiguos, estos beneficio se resumen en el uso, el fruto y el abuso: a) el jus utendi o usus que es la facultad de servirse b) de la cosa y de aprovecharse de los servicios que c) pueda rendir fuera de sus frutos; d) El jus fruendi o fructus, derecho de recoger e) todos los productos; f) El jus abutendi o abususus, es decir el poder de consumir la cosa, por extinción, de disponer de ella de manera definitiva".(1).

Sin embargo, nos podemos dar cuenta que estos beneficios que reporta la propiedad, más tarde serían el fundamento del concepto de propiedad, así mismo nuestra legislación Mexicana los contempla en la Constitución Mexicana de 1857, por primera vez, como lo veremos más adelante.

La historia de las sociedades primitivas demuestran que la propiedad atraviesa, en general tres fases distintas: la comunidad agraria, cuando el terreno pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una gens; después, la propiedad familiar, cuando cada familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de varón a varón a los descendientes del jefe de familia, y, por último la propiedad individual, cuando el terreno pertenece no a una tribu o a una familia, sino a cada ciudadano, que pueda disponer a su antojo de las tierras de las cuales es propietario exclusivo, tal y como lo veremos más adelante, sin embargo lo que nos interesa por el momento son las dos primeras fases que atraviesa ésta.

Es difícil precisar cuál es el régimen sobre el que vivieron los primeros romanos. Parece según algunos autores que la propiedad sobre los inmuebles se constituyó pronto que el territorio de Roma, el *ager romanus*, primero perteneció al pueblo convirtiéndose después en propiedad privada por disposición del Estado.

Además hay que señalar que la figura del *pater-familias* juega un papel muy importante, toda vez, que es el que tiene el poder o *dominius*, sobre las cosas y las personas que integran la familia por tanto la propiedad sirve a los intereses del grupo. Por tanto, la propiedad romana constituye un aspecto parcial de la soberanía que corresponde al *pater familias*.

Por lo que todo lo que está en el ámbito de la antigua familia, las personas como las cosas (la propiedad), se someten a un soberano: el *mancipium*, siendo este un procedimiento, solemne cuyo nombre deriva del poder mismo, el que más tarde se llamará *mancipatio*.

Cabe ahora señalar que la propiedad romana, en esta época presento las siguientes características:

1.-El fundo romano tiene confines santos, como los muros de la ciudad. Los confines son señalados con el ceremonial solemne y sagrado de la *limitatio*. Alrededor del *ager limita tus* corre un espacio libre, de cinco pies, cuando menos: *itera limitare*, en el campo; *ambitos*, en la ciudad. De modo semejante tiene la *urbes su*

pomerium en torno a la cinta amurallada. En época antigua este espacio libre debió ser *res ancta* y por tanto, sustraída al comercio privado.

Los **agri arcifinii**, los terrenos no limitados, aunque con confines naturales -montes, ríos, vertientes, lagos- o artificiales -fosos, cercas, hileras de árboles-, pertenecen al *ager publicus*. Cuando menos, la falta de *limitatio* revela que no son objeto de propiedad privada.

2.- La propiedad es ilimitada, en el sentido de absoluta y exclusiva. Está sometida al propietario bajo todos los aspectos, y no admite influencia alguna proveniente del exterior. En el antiguo Derecho Romano no existen *servidumbre legales*.

3.- La propiedad romana tiene virtud absorbente: todo lo que está en el fundo o se incorpora al fundo -tesoros, plantas, semillas, edificios, aluviones, etc.- pertenece al propietario del mismo. Este principio de la *accesión* responde al carácter orgánico de la propiedad, y no a una determinación positiva-legal, como ocurre en el derecho moderno.

4.- El fundo romano es inmune, es decir libre de cualquier impuesto o carga fiscal. El *tributum* es personal: se satisface según los bienes, pero no recae sobre la propiedad..

5.- La propiedad romana es perpetua. No se puede constituir un derecho de propiedad *ad tempus*.

6.- A medida que iban extendiéndose en Italia las conquistas de Roma, se aplico en general a los territorios de las poblaciones vencidas el principio según el cual pasaban a ser propiedad del Estado Romano, o **ager Publicus**.

Sin embargo se tomo en cuenta la naturaleza de la tierra para determinar su empleo ejemplo parte de ellas se destinaron a la propiedad privada, **el ager privatus**

B) LA REPUBLICA.

Esta época esta comprendida del año 510 a.C. a 27 a.C.

En este periodo Roma se caracteriza por su expansión progresiva hacia Europa Occidental y Meridional, Asia Menor próximo Oriente, Egipto y Norte de Africa.

En este periodo a la propiedad se le empieza a designar como señorío, (*dominium*), en el se manifiesta la identidad de la relación dominical, no esta en el contenido sino en el sujeto, es decir, en el comportamiento de este como señor (*dominus*), de las cosas. *Propietas* de donde deriva la palabra "propiedad" empieza a significar la pertenencia de una cosa.

Así mismo debido a la situación socio-política-geográfica que esta pasando, circunstancias que influyen en la propiedad, y de acuerdo con el maestro Juan Iglesias encontramos las siguientes formas de propiedad:

" *Dominium es iure quiritium,*
In bonis habere,
Provincial, y Peregrina." (2)

Es preciso destacar que dentro de estas formas en que se manifiesta la propiedad encontramos las disposiciones más amplias de la misma, tal y como lo explicaremos enseguida.

I.- DOMINIUM EX IURE QUIRITIUM.

Durante mucho tiempo la única forma de propiedad reconocida por el derecho civil fue la *dominium ex iure quiritium*, cuyas características formales fueron las siguientes:

1.- El sujeto tenía que ser ciudadano romano.

2.- El objeto tanto pueda ser una cosa mueble como inmueble. Esta última sólo era idónea si se hallaba situada en suelo itálico. *Ius Italicum y dominium ex iure Quiritium*.

3.- La adquisición debe llevarse a cabo mediante un modo civil, *mancipatio*, para las res pampcipi, traditio, para las res nec mancipi, e in iure cessio, para una y otra categoría de cosas.

4.- La tutela procesal se realiza por la rei vindicatio.

II. IN BONIS HABERE.

La adquisición de la propiedad civil se hace depender del cumplimiento de un acto solemne. Una *res mancipi* sólo puede enajenarse, mediante *mancipatio o in iure cessio*. Por otra parte el adquirente no se hace *dominus ex iure Quiritium* si falta tal solemnidad, sin embargo el Pretor otorga su protección a quienes, por no haber observado las formalidades civiles, son meros poseedores de la cosa. Frente a la acción que pueda intentar el trasmitente, para recobrar la cosa, se concede al poseedor la *exceptio rei venditae et traditae*. Dado todavía que la posesión se adquiere por voluntad del dominus, se inicia validamente la usucapión, y el poseedor se convierte en propietario civil al correr de uno todos años, según se trate, respectivamente, de cosa mueble o inmueble. En este caso que nosotros estudiamos la cosa inmueble nos podemos dar cuenta del tiempo que se requiere para que se de la usucapion. Además si durante este tiempo la posesión de la cosa retorna de modo eventual al dominus, se concede la posibilidad de accionar contra éste, recurriendo a una ficción. Tal es el remedio de la actio Publiciana, en cuya fórmula se finge haberse consumado la usucapión.

La *actio Publiciana* se da al poseedor *ad usucaspionem* que ha perdido la posesión de la cosa, y no sólo frente al dominus, sino también frente a cualquier persona.

En los casos en que el adquirente se halla asistido por la *actio Publiciana* y por la *exceptio rei venditae et traditae*, goza de una facultad de disposición perpetua y exclusiva. Dícese entonces que tiene la cosa *-in bonis habere-*, en tanto que el enajenante conserva el nudum ius Quiritium, es decir, un simple derecho formar de propiedad.

III. PROPIEDAD PROVINCIAL.

Respeto a esta forma de propiedad cabe mencionar lo siguiente: Debido a que la expansión de Roma se acrecentaba más debido a sus conquistas, este territorio pasa a ser propiedad del Estado Romano, a *ager publicus*. (Tierras Provinciales).

Así mismo, varios autores , coinciden en que los patricios sólo tenían el derecho de ocupación, por lo que sus extensiones de tierras fueron aumentando y de la misma forma despojando a los pobres de sus posesiones.

Estos considerables territorios se cultivaban por sus esclavos o por clientes a los cuales concesionaban a título esencialmente revocable (precario), con el fin de encontrar en ellos partidarios abnegados de lo cual resultaba una gran hostilidad y frecuentemente quejas de la clase pobre, que no sacaba ningún beneficio del *ager publicus*. Los tribunos, fijándose en ellos, se hicieron intérpretes de las reivindicaciones de la plebe, lo que dio origen a las leyes agrarias.

El maestro Margadant al respecto comenta:

"Los hermanos Graco proponían medidas para la desproletarización de Roma y la redistribución de la tierra, dos ideas necesariamente ligadas entre sí a la economía agrícola. Querían poner en vigor una legislación . Lucinia Sexta de 367 a. C. que limitaba las concesiones en el *ager publicus* a un máximo. Propugnaban una redistribución de esta concesiones, a la Venta de trigo por el Estado a precios populares". (3)

Esta Legislación Lucinia Sexta, es el primer antecedente que encontramos en la historia de Roma, respecto a la materia agraria.

Asimismo , pensamos que la ley en mención trataba de proteger la titularidad de dicha posesión sobre las tierras en una forma equitativa.

Y de esta manera que cada ciudadano pudiera desde entonces poseer, y de proceder a una repartición de tierras algo más equitativa. Pero podemos darnos cuenta que esta leyes encontraron en su aplicación una viva resistencia. Y a pesar de los grandes esfuerzos de los Gracos, las grandes posesiones territoriales se reconstituyen en beneficio de los más ricos.

Motivo por lo cual comienza a crecer los latifundios.

Hacia la mitad del siglo VII, encontramos otras leyes agrarias en una vía completamente nueva. Transformaron las posesiones existentes en propiedades privadas, mediante el pago al Estado de una censo que debía ser distribuido entre los ciudadanos pobres, pero que cesó muy pronto de ser exigido y por efecto de estas últimas medidas legislativas, se añadieron las proscripciones y confiscaciones que agilizaron el fin de la República y el comienzo del Imperio. Por eso, cuando Domiciano sanciono las usurpaciones de los particulares sobre las sucesiva, desaparición en Italia los últimos trozos del *ager publicus*, por ello en el terreno itálico sólo propiedades privadas clasificadas entre las *res mancipi*.

Así mismo como antes ya se había mencionado, en las provincias fuera de Italia conquistadas por los Romanos, el terreno perteneció al Estado por derecho de conquista, recordemos que todo territorio conquistado prevalecía el principio que pasaba a ser parte del *ager publicus*. Los particulares no podían ser propietarios, sino solamente poseedores y tenían que pagar al Estado, que reservaba la propiedad de los fundos provinciales, un censo llamado *tributum o stipendium*.

Según varios estudios el Estado tiene sólo el *dominium* y los poseedores el usufructo, por lo cual :a) A su muerte el derecho pasa a sus herederos; b) Puede transmitirse entre vivos por simple tradición, del fundo provincial, y no pudiéndose beneficiar de la *usucapión*, disfrutan en cambio de la *praescriptio longi temporis*; c) El adquirente desposeído carece de la *rei vindicatio*, pero puede ejercer una acción in rem especial y aun la acción pública siempre que reúna las acciones exigidas. El poseedor de un fundo provincial queda, por tanto, en una situación igual a la del propietario. Esta condición de los fundos llegó a modificarse con el tiempo.

IV. PROPIEDAD PEREGRINA.

Los *peregrini* no pueden ser propietarios *ex iure Quiritium*. Aunque tengan el *comercium*, en virtud de una norma o privilegio, no les es dable adquirir derechos de dominio quiritarario. Su capacidad jurídica y civil se halla regulada, en todo caso, por las reglas del *ius gentium*.

No les compete ninguna defensa sobre acción civil, pero el Pretor peregrino y los gobernantes de las provincias protegen la propiedad de hecho de los peregrinos mediante acciones análogas a las que tutelan el dominio quiritarario.

Dentro de las formas de adquirir la propiedad encontramos la *iuris civile* y *iuris gentium*. Dentro de los primeros figuran la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *usucapión*; dentro de los segundos, fundados en la *naturalis ratio*, la *ocupación*, la *accesión*, la *especificación*, la *tradición*.

a) LA MANCIPATIO.

Forma solemne de adquirir, es sólo eficaz respecto de la res mancipi y entre ciudadanos romanos, se requiere para ello la presencia de cinco testigos, las dos partes, un libripens (Portabalanza), una balanza y un pedazo de bronce.

En caso de resultar que el derecho de propiedad del vendedor no fuera perfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (evicción), el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado, mediante la actio auctoritatis.

b) LA IN IURE CESSIO.

Es un pleito ficticio, por el cual dos personas, con acceso a la justicia romana y con ius commercii, podía transmitir la propiedad de *res mancipi o res nec mancipi (inclusive iura in re aliena)*. Desde luego, no hubo la garantía de la *actio auctoritatis*; formalmente, el comprador no había adquirido algo del vendedor, sino que sólo había afirmado que la propiedad de un objeto le correspondía, y por la defectuosa defensa por parte del demandado, el actor había ganado el pleito.

c) LA VENDITIO SUB HASTA.

Una venta pública del botín obtenido por la República, como consecuencia de la guerra. La venta se realizaba "BAJO LA LANZA", símbolo de la propiedad.

d) LA ADJUDICATIO.

Es el acto por el cual un juez atribuye la propiedad a las partes en una actio divisoria, después de dividir la copropiedad, la herencia indivisa o después de la reproducción del límite borrado.

e) EL LEGADO PER VINDICATIONEM.

Es el acto por el cual el legatario recibe ipso iure, por la apertura de un testamento válido (respectivamente, por la aceptación de la herencia por un heredero extraneus), la propiedad quiritaria sobre el objeto legado.

f) LA ASSIGNATIO.

Acto por el cual el Estado Romano otorga la propiedad de parcelas del *ager publicus a veteranos*, proletarios urbanos, etc.

g) LA USUCAPION.

Usucapión es la adquisición del dominio por la posesión -usus- continuada de una cosa durante cierto tiempo.

Según el régimen de las XII Tablas, la propiedad se adquiere por el estado posesorio continuado durante dos años, si la cosa es inmueble, o de uno si es mueble.

Recae exclusivamente sobre cosas susceptibles de propiedad quiritaria. La usucapio no se aplica, por tanto, a los fundos situados en las provincias.

Los requisitos para que se de la usucapión son los siguientes: *Res habilis; titulus; fides; possessio; tempus*.

1.- *Res habilis*, en primer lugar, no es hábil para los efectos de la usucapio la cosa que esté fuera del comercio.

2.- *Titulus*, el usucapiente debe poder alegar algún título como fundamento de su posesión: una compraventa, un testamento etc.

3.- Sólo la posesión de buena fe se convierte por la usucapio en propiedad.

4.- **Possessio. El usucapiente** debe tener la posesión del objeto que quiere usucapir. Sin embargo, la mera **possessio naturalis** no basta, ni tampoco la posesión sin animo; se requiere una **possessio ad usucapionem**.

5.-Tempus. Esta posesión debe durar, cuando menos, un año para bienes muebles y dos para bienes inmuebles.

Asimismo como ya hemos mencionado que los fundos provinciales no son objeto de usucapición, paralelamente a esta surgió la figura de la **praescriptio longi temporis**, para proteger jurídicamente su posesión.

Ahora hablaremos de la forma de adquirir la propiedad dentro del **ius gentium, y la naturalis ratio** o modos naturales de adquirir la propiedad, asimismo cabe hacer mención que esta forma de adquirir la propiedad era accesible a los peregrinos.

1.- OCCUPATIO.

Se da la ocupación cuando quien se apodera de una cosa que no pertenece a nadie (sin dueño) se hace propietario de la misma, por el sólo hecho de ocuparla.

2.- LA ACCESION.

Es el acto por el cual el propietario de una cosa principal adquiere la propiedad de un conjunto, cuando una cosa accesoria se combina con la principal en forma inseparable.

Se suele considerar la "accesión", como un modo original de adquirir la propiedad, alegando que alguien adquiere la propiedad de un conjunto nuevo, que antes no existía por lo que no podía ser objeto de un derecho de propiedad anterior.

Entre los múltiples ejemplos de la accesión sólo señalaremos el ejemplo de la unión de un inmueble con otro inmueble, por ser el objetivo de este trabajo; dentro del cual se presentan los siguientes casos:

a) Aluvión. Es el caso que una gran cantidad de tierra es arrancada de su lugar original, para quedar depositada en otro terreno (ejemplo una inundación), el propietario original puede mandar recogerla, siempre que la vegetación no haya unido la tierra desplazada al terreno huésped.

b) El aluvión, que es el incremento lento de un fundo por el movimiento del agua, en perjuicio de otros fundos.

c) *La insula in flumine nata*, llega a ser propiedad de los propietarios ribereños en proporción a la parte de las orillas que pertenece a cada uno de ellos. Si la isla nace de un lado del río, se aprovechan solamente los dueños de esa ribera.

d) En caso de *Alveus derelictus (cause abandono)*, el lecho seco se reparte entre los predios colindantes.

Ahora hablaremos de la *traditio*, una forma de adquirir la propiedad en el *ius gentium*.

Esta forma de adquisición consta de varios elementos:

1.-Debe haber una entrega, no basta la entrega física sino que debe de proceder de una venta o justa causa para la transmisión, de manera que debemos de añadir otro elemento interior y subjetivo.

2.-La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de la propiedad.

C) EL IMPERIO.

Esta etapa consta de dos fases: el principado 27 a.C. a 235 d. C.) y el Imperio Absoluto o Autocracia, (235 d.C. al 565 d.C.).

En esta época Roma sufre drásticos cambios en su primera fase, toda vez de que se habla de una restauración de la República cosa que nunca sucede, sin embargo en esta etapa o mejor dicho primera fase se da el florecimiento del Derecho Romano, conocida como época clásica, asimismo en su segunda fase (Imperio Absoluto) se da la decadencia del Imperio Romano, así como la del Derecho.

Por otra parte nosotros hablaremos de la propiedad en términos generales.

Los juristas clásicos no nos aportan una definición de lo que es la propiedad. Sin embargo el régimen jurídico de la propiedad se muestra poco favorable al aumento de las servidumbres, las cuales imposibilitan la libertad del dominio. Tanto la propiedad inmueble como la mueble son libremente enajenables y divisibles; las prohibiciones de enajenar y los límites a la disposición se dan en pocos casos. El fundo itálico -no provincial- es inmune. Las relaciones de vecindad no representan limitaciones del dominio, sino obligaciones de carácter negativo, constituidas para tutelar el pleno ejercicio de los derechos dominicales de cada vecino. Sin embargo esto no sucede en el Derecho Público ya que varios autores opinan que en este existieron verdaderas limitaciones, pero no las mencionan los juristas.

A partir del siglo III d. C. el régimen de la propiedad sufre profundas transformaciones. Con Dioclesiano-292 d.C.- el fundo itálico es sometido a tributaciones equiparándose así al fundo in provinciali solo. El impuesto asume ahora el significado de contribución a las cargas públicas, y no el que entrañaba antes, es decir, el de prestación fundada en una propiedad eminente del Estado.

Desaparecida *la mancipatio* y *la iure cessio*, pierde su razón de ser la distinción entre *dominium ex iure quiritium* y *possessio provincial*. *La ssuma divissio redum* no se hace ya entre *resmancipi* y *nec mancipiti*, sino entre *res mobilis* y *res immobiles*. Para las últimas se establecen formas públicas y solemnes de

enajenación, con el oportuno registro de los *actos-gesta municipalia*. Justiniano suprime formalmente la distinción entre fundos itálicos y fundos provinciales, elevando al rango de propiedad civil -dominium, sin más- la situaciones clásicas del *in bonis habere* igual *possessio* vel *usufructus*. Abolido es también que el principio de la propiedad no puede constituirse *ad-tempus*-propiedad perpetua. Las limitaciones se asentúan más el concepto de *servidumbre* comienza a ser extendido por lo bizantinos a las limitaciones legales de la propiedad.

Asimismo respecto de las formas de propiedad estas sufren cambios en comparación a las que se presentan en la República: Ahora ya no se habla de la *dominium ex iure quiritium* y la *in bonis habere* sino que se habla de dos figuras de *dominium*. Gallo, habla, en efecto de un *duplex de dominiu: el ex iure quiritium y el in bonis*.

En la época pos clásica el *dominium ex iure quiritium* no esta ya ligada los modos de adquisición del viejo derecho civil -*mancipatio e in iure cessio*-, y el *in bonis habere* se concibe como *dominium*. El *nudum ius Quiritium*, es abolido por Justiniano

Respecto a la forma de Propiedad Provincial desaparece su distinción con los fundos itálicos, desde el momento que la Constitutio Antoniniana, del 212 de C., da paso al ordenamiento del Estado sobre base territorial, y más que nada, desde que Dioclesiano, prosiguiendo la obra de igualdad entre Italia y las provincias, somete a tributación, en el año de 292 de C., a las tierras situadas en aquella península. Por lo demás, Justiniano borra formalmente la distinción bajo su régimen legislativo hay una forma de propiedad, llamada indiferentemente *dominium o proprietas*, y amparada por la *revindicatio*.

Así mismo respeta a la propiedad peregrina, con la constitutio Antoniana desaparece la condición jurídica de los peregrinos, en el sentido clásico del término, y la propiedad, por lo mismo, se unifica también bajo este aspecto.

Es así como termina esta etapa, sin embargo cabe hacer mención que debido a las características que presenta ahora la propiedad estaba en general en las manos o dominio de los ricos, y empieza a deslumbrarse el feudalismo.

2.- EN MEXICO.

A) EPOCA PREHISPANICA.

Ahora bien, empezaremos nuestro estudio de la propiedad en México, en la época prehispánica, y tomaremos como punto de partida a los aztecas, debido a su mayor grado de desarrollo entre otros grupos étnicos, del mismo periodo. Así mismo el tomarlos como punto de referencia obedece a que su establecimiento en la zona Tenochtitlán (1325), que se ubica en la etapa Histórica, o también conocida como Horizonte Histórico, cubre de 1300 a 1521. Esto permite que la fase madura de los aztecas se dé en pleno siglo XV, en el cual se va delineando su organización político-económico-social y en especial sus instituciones.

El desarrollo de los aztecas, que tiene como práctica principal la guerra, posibilita la imposición de su sistema de vida, traducido en régimen jurídico, de propiedad, división de trabajo y de clases sociales, etc. De ahí que a fines del siglo XV, la seducción y observancia de la organización de los aztecas sea la más sólida y, en consecuencia, la que va a resistir el embate y transculturación de los conquistadores españoles.

Los aztecas no tenían un concepto sobre las formas de propiedad, toda vez que la tierra se transformaba en un factor vital de dominio de diferenciación social, así mismo tomemos en cuenta que los aztecas eran un pueblo guerrero y los pueblos sometidos a ellos, estos pueblos vencidos tenían la posesión de la tierra y reconocen a los aztecas, al mismo tiempo que les tributan y les prestan servicios cuando son requeridos, por consiguiente por medio del usufructo de esas tierras, que se heredan por generación, se va consolidando una posesión plena. Lo inverso sucede en las familias nobles de los aztecas, que por herencia y enajenación van constituyendo la propiedad privada, en detrimento de la comunal.

Por otra parte el régimen de propiedad es concomitante con las categorías sociales.

El régimen de propiedad de las tierras con fines de producción agropecuaria se divide en colectivas y privadas. Por lo cual el estatus

social privilegia a las clases altas, exentas de gravámenes, que se benefician con los servicios y tributos de los pueblos conquistados y con la fuerza de trabajo de los esclavos, macehuales, tlamemes, mayeques y teccaltec, pero estos no son dueños o propietarios de los bienes producidos.

La única propiedad absoluta era la del rey (hueytlatoni), no tenía restricción para enajenar, transmitirla, cederla, etc. Es el tipo de propiedad que más se asemeja a la romana, en la que el titular podía ejercer los actos de administración y dominio en forma ilimitada. En las demás formas de propiedad había una estrecha regulación para realizar los actos de dominio. Siendo manifiesta en la de los pueblos, cuyo pleno usufructo correspondía a la persona física y la propiedad al pueblo.

El maestro RAUL LEMUS , respecto a las formas de propiedad que existieron entre los aztecas establece lo siguiente:

"...los aztecas para determinar las formas de propiedad era importante la clase social, el objetivo que a que estaba orientada la producción de la tierra, el tipo de cultivo y la posesión que se ejercía sobre la heredad de grana y rojo oscuro se pintaba las áreas de tierras destinadas al servicio del tlatoani o rey, y las de su patrimonio personal y familiar, las áreas pintadas de encarnado y rojo eran las correspondientes a las tierras destinadas al uso y servicio de los principales, nobles y guerreros, se pintaban de color amarillo las áreas de tierras que se destinaban a los macehuales o gente del pueblo. En resumen las formas de propiedad entre los Aztecas es la siguiente:

FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA ENTRE LOS AZTECAS

I.COMUNAL	1.ALTEPETLALLI:	Tierras del pueblo.
	2.CALPULLALLI:	Tierras del barrio.
	1.TECPANTLALLI:	Tierras destinadas al sostenimiento de los palacios del Tlacatecutli.
	2.TLATOCALALLI:	Tierras del Tlatocan o Consejo de Gobierno.
	3.MILCHIMALLI:	Tierras para sufragar gastos militares y de guerra.
II.PUBLICA	4.TEOTLALPAN:	Tierras cuyos productos se destinan al culto público.
	5.DE LOS SEÑORES:	
	a. PILLALLI:	Tierras de los Pipiltzin.
	b.TECPILLALLI:	Tierras de los Tecpantlaca.
	6.YAHUTLALLI:	Tierras que estaban a disposición de las autoridades. " (4).

I. TIERRAS COMUNALES:

a) ALTEPETLALLI. Como anteriormente ya se había mencionado estas tierras pertenecen a los pueblos, se encuentran enclavadas en los barrios, trabajadas colectivamente por los comuneros cuyos productos se destinaban a realizar obras de servicio público e interés colectivo y al pago de tributos. Con los productos restantes, se integraba un fondo común que dio origen a las Cajas de Comunidad que reglamentó en la Colonia la Legislación de Indias.

Así mismo esta forma de propiedad se puede marcar como un antecedente de los propios de la Colonia.

B) CALPULLALLI. Calpullalli -en plural Calpellec-, es una unidad socio-política que, originalmente significó "Barrio de Gente Conocida o Linaje Antiguo", teniendo sus tierras y términos conocidos desde su pasado remoto.

Las tierras denominadas Calpillalli pertenecían en comunidad al núcleo de población integrantes del Calpulli, dichas tierras se dividían en parcelas llamadas Tlalmilli, cuya posesión y dominio útil se otorgaba a las familias pertenecientes al barrio, la explotación de las tierras en mención eran explotadas en forma individual o familiar y no colectivas, (según el maestro RAUL LEMUS GARCIA). Cada familia tenía derecho a una parcela que se le otorgaba por conducto, generalmente, del jefe de familia. El titular de la parcela la usufructuaba de por vida, sin poder enajenarla ni gravarla, pero con la facultad de transmitirla a sus herederos, si el poseedor moría sin sucesión, la parcela volvía a la corporación, así mismo no era permitido el acaparamiento de parcelas ni otórgalas a quien no era del Calpulli, ni enajenarla a otro barrio. Estaba prohibido el arrendamiento de parcelas y los poseedores tenían la obligación ineludible de cultivarla personalmente. Sin embargo, conforme a los usos y costumbres del pueblo azteca, era permitido que, en casos de excepción, un barrio diera en arrendamiento parte de sus tierras a otro, destinándose el producto del arrendamiento a gastos comunales del calpulli.

"El pariente mayor, Chinancalles, con el consenso del consejo de ancianos hacía la distribución de la parcelas entre los miembros del Calpulli. El titular de la parcela no podía ser desposeído de esta si no mediara una justa causa para ello. Alguna de las causas por las que se podía perder la parcela era debido al abandono del barrio a que se pertenecía para avecindarse a otro o por que era expulsado del clan, así mismo si dejaba de cultivarla sin causa legítima, durante dos años consecutivos era amonestado y requerido para que la cultivase el año siguiente y si no lo hacía perdía sus tierras que revertían al Calpulli. Se estimaban motivos justificados para no cultivarla la tierra ser menor, huérfano, enfermo o muy viejo, se

llevaba riguroso registro de las tierras que correspondían a cada barrio dentro de éste a cada poseedor en papel (Aamt), con inscripciones jeroglíficas." (5).

Por lo anteriormente expuesto, nos podemos dar cuenta de las restricciones impuestas a la propiedad y las causas en que podíamos perder esta. Así mismo dentro de esta forma de tenencia de la tierra entre los aztecas encontramos el antecedente del ejido.

II. TIERRAS PUBLICAS.

Eran aquellas tierras destinadas al sostenimiento de instituciones u órganos del gobierno, es decir a financiar la función política. Siendo las siguientes:

1.- **TECPANTLALLI**, tierras cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos motivados por la conservación, funcionamiento y cuidado de los palacios del Tlacatecutli, además eran usufructuadas por los nobles. Estas tierras no se podían enajenar pero si heredar a sus sucesores. Si el detentador de esta heredad caía en pena, o era separado del cargo, o la familia se extinguía, el predio se reincorporaba al patrimonio del rey.

2.- **TLATOCALALLI**: Tierras cuyos productos se destinaban al sostenimiento del Tlatocan o Consejo de Gobierno y altas autoridades. En este grupo quedaban comprendidas las tierras que se otorgaban a algunos funcionarios para sostener su cargo con dignidad.

3.- **MITLCHIMALLI**. Tierras cuyos frutos se destinaban al sostenimiento del ejército y a gastos de guerra, eran trabajadas por los macehuales, o bien eran arrendadas.

4.- **TEOTLALPAN**: Eran aquellas áreas territoriales cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos motivados por el sostenimiento de la función religiosa o culto público. Además el trabajo estaba a cargo de macehuales, o en su defecto de arrendatarios.

5.- TIERRAS DE LOS SEÑORES.

- A) PILLALLI;
- B) TECPILLALLI.

Las tierras en mención se otorgaban para recompensar los servicios de los Señores. En realidad los dos tipos corresponden a un mismo género por su idéntica naturaleza.

Las Pillalli eran posesiones otorgadas a los Pipiltzin, con la facultad de transmitirla por herencia a sus descendientes; por otra parte las Tecpillalli se otorgaban a los señores llamados Tecpantlaca, que servían en los palacios del Tlacatecutli, o jefe supremo. Dicha distribución de tierras se hacía en función de las instituciones que se sostenían con su usufructo.

Así mismo a los nobles se les permitía cederla o enajenarla excepto a los de clase baja. Dichas tierras estaban sujetas a revisión (patrimonio del rey), cuando el noble dejaba de prestar servicios al soberano, se extinguía la familia en forma directa. Como contraprestación al privilegio que daban las tierras los nobles se solidarizaban con el rey, le prestaban servicios particulares, además del vasallaje.

6.- YAHUTLALLI: Tierras recién conquistadas por los Aztecas y a las cuales la autoridad correspondiente no había dado un destino específico, encontrándose a disposición de las autoridades parte de estas pasaban a ser propiedad de los nobles y del señor y el resto quedaban en posesión del pueblo sojuzgado, que además del vasallaje pagaba los tributos correspondientes. Estas tierras o propiedades integraban el yahutlalli, antecedente de las tierras realengas de la Colonia y, más adelante, de las demasías, excedencia, baldíos y nacionales.

Por lo anteriormente expuesto, es de apreciarse que para transmitir la propiedad, se tiene que pertenecer a determinada clase social, así como el tipo de propiedad de que se trate.

Ahora hablaremos de la propiedad entre los mayas, y para ello nos basamos en los estudios realizados por el docto en la materia JOSE RAMON MEDINA CERVANTES, el cual manifiesta lo siguiente:

"En esta cultura había dos tipos de propiedad: comunal y privada. Comunal. Propiedad del Estado para satisfacer las necesidades públicas; tierras trabajadas por los tributarios y los esclavos. Privada. Pertenece a la nobleza. Tierras que trabajaban los esclavos, a los que estaba prescrito ser posesionarios, menos aún propietarios de la tierra. Posición contraria a la de los tributarios, que podían ser arrendatarios de la tierra. Este sistema no varió mucho, ya que la propiedad privada se ensanchó vía la compraventa y la herencia, teniendo que coexistir con la propiedad comunal." (6).

Sin embargo hay otros autores que opinan que la propiedad privada entre los mayas no existió debido a que según el terreno que ocupaban si este era propicio para la siembra lo cultivaban, posteriormente cosechaban la siembra para abandonarlo después; motivo por el cual no conocieron la propiedad privada, por las razones expuestas y por que ellos cambiaban de un lugar a otro, sin establecerse en un lugar definitivo donde pudieran ejercer derechos de propiedad sobre dichas tierras.

B) EPOCA COLONIAL.

En este inciso hablaremos de los orígenes de la propiedad en la época de la colonia y para ello es preciso referirnos a las Bulas del Papa Alejandro VI, toda vez que estas fueron invocadas por la Corona de Castilla para fundar y justificar su derecho sobre las tierras de América.

Tres fueron las bulas expedidas y son las siguientes:

- 1.-Inter Coetera (3 de mayo de 1493)
- 2.-Inter Coetera o Noverunt Universi (4 de mayo de 1493).
- 3.-Inter Coetera o Hodien Siquieden, (4 de mayo de 1493).

Así mismo su expedición de dichas bulas, también fue para dirimir un conflicto de derecho internacional público y su zona de influencia y dominio en los terrenos descubiertos y conquistados.

El profesor JOSE RAMON MEDINA CERVANTES, hace el siguiente planteamiento del porqué se expidieron tres bulas sobre el mismo asunto: "En la primera no se fijó la línea de demarcación, en tanto que en la segunda se subsanó este error, y, finalmente, la tercera se orientó a contener las ambiciones de Portugal".

Las citadas tres bulas, que trataban de fijar un punto cardinal con base en los archipiélagos tan distantes como el Cabo Verde y las Azores, establecen como espacio cien leguas hacia el Occidente a partir de la línea trazada. Esto no dejó claro el ámbito territorial español y portugués respectivamente, que condujo a los reyes de España y a don Juan II de Portugal a celebrar (7 de junio de 1494), el tratado de Tordecillas, donde se replanteó la línea que sirviera de referencia para España y Portugal en función de sus territorios descubiertos.

El tratado precisa que la línea se corriera a la parte más occidental de los dos archipiélagos, en este caso el Cabo Verde además se amplía la distancia de las cien leguas a trescientas setenta leguas portuguesas, que son mayores a las españolas. Esto favoreció a Portugal.

Las bulas y el Tratado de Tordecillas, fueron una fuente de derecho, en que básicamente España fundó su conquista sobre nuestro territorio, a lo que se añan los justos títulos de casi nulo sustento jurídico.

Así mismo los españoles invocaron la *occupatio*, para justificar la posesión de los primeros ocupantes en nuestro suelo, ya que siempre estuvo poblado. Por otra parte también se apoyaron en la prescripción positiva, de la que ya hablamos en inciso antes, como una forma de adquirir la propiedad en Roma.

Sin embargo a pesar de las instituciones antes mencionadas como apoyo para justificar su posesión y propiedad los españoles recurrieron al Derecho de Conquista, institución no desconocida para los aztecas. El vencido pagó su derrota con vasallaje y pérdida de sus territorios, que de propietario se transformo en poseedor. Es el caso de la Nueva España, se trato de justificar la conquista y, en consecuencia, la apropiación de los bienes inmuebles y, más concretamente los predios. La conquista es la que más se aproxima para justificar el dominio sobre las tierras mexicanas y que más adelante se perfecciona con la propiedad.

Ahora bien, debido a la complejidad de la propiedad en esta época, surgió la Teoría Patrimonialista: Patrimonio al que se incorporaron las Tierras de la Nueva España.

La teoría patrimonialista sustenta la tesis de que las tierras de las Indias Occidentales pasaron a integrar el Patrimonio Privado del Rey o de los Reyes de España, fundándose en que les fueron donadas por la Santa Sede Apostólica conforme a la Bulas Alejandrinas. Así mismo el Real Patrimonio, lo constituían los bienes y derechos propiedad de la Casa Real, para financiar los gastos de los palacios reales; ahora bien el Patrimonio de la Corona o del Estado lo formaban el conjunto de bienes, derechos, rentas, productos y toda clase de ingresos, afectos a cubrir los gastos demandados por la administración pública, para promover la prosperidad y preservación del Estado.

En esta etapa de México (La Colonia), encontramos las siguientes formas de propiedad agraria:

1.-PROPIEDAD DE ESPAÑOLES:

- A) PROPIEDAD INDIVIDUAL; Y
- B) PROPIEDAD COMUNAL.

El origen de la propiedad territorial de los españoles, en lo que fue la Nueva España, se encuentra en los repartos y mercedes otorgados a los conquistadores, para compensar los servicios prestados a la Corona.

Dentro de la propiedad individual de los españoles en la Nueva España encontramos las siguientes modalidades:

A.MERCED REAL: Consistía en la potestad del soberano de donar determinado bien realengo (tierra) a efecto de compensar los servicios prestados a la Corona, o estimular la lealtad e identificación al reinado.

De conformidad con los estudios realizados por el maestro JOSE RAMON MEDINA CERVANTES, los tramites usuales para obtener las tierras mercedadas eran los siguientes:

"1.- En principio fueron los capitanes quienes hicieron los repartos entre sus soldados, sujetos a confirmación real.

2.-Posteriormente dicha facultad pasó a los Virreyes, Presidentes de Audiencia y Gobernadores, previa opinión de Cabildos. Era necesaria la confirmación del Rey. Apartir de 1754 se suprimió este requisito último.

3.- Las Mercedes deberían otorgarse sin perjuicio de los indios.

4.- El beneficiario debía tomar posesión de las tierras dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la merced, con la condición de edificar, sembrar y plantar árboles en los linderos de las tierras recibidas, so pena de reversión. No se podía abandonar dichas tierras.

5.- Quien obtenía una Merced debía otorgar fianza para asegurar el cumplimiento de las obligaciones señaladas. Tenía prohibido vender las tierras a los clérigos. " (7)

B. CABALLERIAS: Era una medida agraria, que se utilizó para otorgar las Mercedes a los soldados de a caballo, quienes prestaron una mayor utilidad en la conquista. Tenía una extensión superficial de seiscientos nueve mil cuatrocientos ocho vara cuadradas, que equivalen a 42 hectáreas, 9 áreas y 53 centiáreas.

C. PEONIAS: Es una medida agraria que sirvió de base para compensar con tierras a los infantes o soldados de a pie. La peonía equivale a ocho hectáreas y 42 áreas aproximadamente.

D. SUERTES: Son tierras de propiedad y usufructo individual. En las poblaciones españolas de nueva fundación, a cada solar correspondía una suerte de una caballería, consecuentemente tenía una extensión de 10 hectáreas, 9 áreas y 88 centiáreas.

E. CONFIRMACION: Acuerdo o decreto dictado por la Corona o autoridad correspondiente, donde una persona no tenía título idóneo entonces estas autoridades lo confirmaban.

F. COMPOSICION: Institución legal por la que una persona que está en posesión de tierras de mayor cantidad de las que ampara su título, por un periodo de diez años o más, podía adquirirlas de la Corona, logrando la titulación correspondiente, mediante un pago moderado, previa información de testigos que acreditasen la posesión y siempre que no fuera en perjuicio de los indios. Estas podían ser individuales o colectivas.

G. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: Institución por la cual los españoles acrecentaron la propiedad individual, el término para que opere la prescripción variaba de diez a cuarenta años, atendiendo a la mala fe del poseedor.

H. COMPRAVENTA Y REMATES: La compraventa y los remates de tierras realengas fueron otros procedimientos que cobraron importancia cuando cayeron en desuso las Mercedes, y los apremios económicos de la Corona agotaban todos los recursos a fin de obtener fondos.

I. TIERRAS ILEGALMENTE ANEXADAS: Tierras que aparentemente no son susceptibles de ser adquiridas.

B) PROPIEDAD COMUNAL.

1.- EL EJIDO: Era una institución que en los pueblos españoles servía para que la población creciera a su costa, para campo de recreo y juego de los vecinos, y para conducir el ganado a la dehesa. Esta institución la encontramos regulada en el Fuero Real, Las Partidas y la Novísima Recopilación.

2.- LOS PROPIOS: Eran bienes que pertenecían a los Ayuntamientos y servían a los Municipios para los gastos de la Comuna y atención de los servicios públicos.

3.- LA DEHESA: Es una porción de tierra acotada, destinada para pastar el ganado en los pueblos españoles.

II. PROPIEDAD DE LOS INDIGENAS.

a) REDUCCIONES: Pueblos indígenas sometidos a la Corona a cambio de un tributo. Quienes tenían derecho a fundo legal, ejidos, propios y tierras de común repartimiento.

b) FUNDO LEGAL: Es el lugar reservado para caserío del pueblo; es la zona urbana dividida en manzanas y solares, con sus calles, plazas, mercados, templo, rastro, escuelas, cabildo y demás edificios públicos.

c) EJIDO: Lugar fuera del pueblo donde se llevaba a pastar el ganado.

d) PROPIOS: Eran aquellos terrenos pertenecientes a los ayuntamientos y cuyos productos se destinaban a cubrir los gastos públicos de la comunidad. Se otorgaban a los particulares en arrendamiento, aplicándose la renta a atender servicios públicos de la comuna.

e) TIERRAS DE COMUN REPARTIMIENTO: Estas tierras llamadas también de comunidad o de parcialidades indígenas, eran las

que se repartían en lotes a las familias de los indios, para que las cultivasen y se mantuviesen con sus productos.

Todas las propiedades comunales de los indígenas eran inalienables, imprescriptibles, inembargables y no podían someterse a ningún gravamen. Sin embargo fueron codicia de los latifundistas, que por medios ilegales se apoderaban de dichas tierras.

f) PASTOS, MONTES Y AGUAS: Estos eran comunes a todos los habitantes, ya fueran españoles, indios o castas, prohibido estaba el establecimiento de cercado o cualquier otro impedimento para el libre uso de los mencionados recursos naturales.

REALENGOS: Estos eran terrenos que se reservaba el rey para disponer de ellos según su voluntad, o sea, las nuevas tierras conquistadas a nombre del soberano, a las que éste no había destinado a un servicio público, ni cedido, a título gratuito u oneroso a individuo o corporación.

III. PROPIEDAD ECLESIASTICA:

A) COMPOSICION: Es un sistema para regular y titular la tierra usurpada o poseída en exceso por los españoles, por un lapso superior a diez años, sin causar perjuicio a la propiedad indígena, al mismo tiempo tenía que cubrirse el monto estipulado para esa heredad.

B) CAPITULACIONES: Era el contrato suscrito entre la autoridad y el español, en el que se comprometía a poblar las tierras descubiertas.

Sin embargo el capitulador debía de hacer lo siguiente: escoger un lugar adecuado para fundar el pueblo, tomando en cuenta todas las circunstancias naturales de la zona; así mismo garantizar un mínimo de treinta pobladores, tener variedad de plantación y ganado; y lo más importante apoyar la propagación de la fe católica, nombrando un clérigo y respaldando a la iglesia, todo lo anterior sin perjuicio de los indígenas y de sus pueblos.

C) SIGLO XIX.

Al terminar la época colonial existían en la Nueva España grandes propiedades de españoles, criollos, así como del clero quien era el que más tenía y por su parte el pueblo sólo tenía pequeñas propiedades; por lo que se vivía en una gran desigualdad.

Los primeros tenían sus tierras en calidad de propiedad privada, transmitida por generación y amparada con títulos; en tanto que a los indios a pesar de que conservaban la posesión de los terrenos de sus comunidades, mediante títulos otorgados por los propios reyes, esto no sirvió de nada ya que de acuerdo al derecho español estos sólo tenían el usufructo de esas tierras.

Considerando que por lo anteriormente expuesto y aunado al atraso económico en que se encontraban los habitantes de la Nueva España, y la mala distribución de las tierras respecto a sus titulares, dio origen a la Revolución de Independencia.

Los primeros precursores de la Reforma Agraria fueron Miguel Hidalgo y Costilla y José María Morelos y Pavón.

Así mismo cabe mencionar que en la lucha por la Independencia, existieron dos bandos ideológicos insurgentes y realistas los cuales estaban en pugna, y los personajes antes mencionados pertenecían a uno de ellos, estos bandos insurgentes y realistas emitieron disposiciones para reivindicar la propiedad a los indígenas y, en segundo plano, repartir tierras a los pobladores, durante el periodo del año de 1810 al año de 1821.

Respecto al bando Insurgente encontramos las siguientes disposiciones y proyectos:

1.-Mandamiento de Don José María Morelos expedido en el Cuartel General del Aguacatillo el 17 de noviembre de 1810, ordenando que no haya cajas de comunidad y que los indios perciban las rentas de sus tierras como suyas propias, aboliendo, además la esclavitud.

2.-El 5 de diciembre de 1810 en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, Don Miguel Hidalgo y Costilla dictó una orden dirigida a los jueces prohibiendo el arrendamiento de tierras de la comunidad, ordenando que su goce sea únicamente de los naturales y exigiendo la recaudación de las rentas vencidas para entregarlas a los indígenas.

3.-Orden del Cura Hidalgo del 6 de diciembre de 1810 que abolía la esclavitud.

4.-Decreto de Don José María Morelos, despacho en Tecpan Gro., el 18 de abril de 1811, reiterando que las tierras de comunidad debían entregarse a los naturales para su goce directo; prohibiendo el arrendamiento y nombrando una comisión para recoger las rentas vencidas, relativas a las tierras de comunidad, para ser entregadas a los naturales.

5.-El histórico plan de Tlacosautlán, Jal., de 2 de noviembre de 1813 intitulado "Proyecto para Confiscación de Intereses de Europeos y Americanos, adictos al Gobierno"-

Por su parte los realistas, dictaron varias disposiciones y entre las más importantes podemos citar las siguientes:

1.- Real Decreto de 26 de mayo de 1810, publicado en la Nueva España el 5 de octubre del propio año, por el que se ordena se repartan tierras y aguas a los pueblos indígenas, conforme a las leyes vigentes y según sus necesidades.

2.- Decreto de las Cortes Generales y Extraordinarias del 13 de marzo de 1811, que manda practicar el repartimiento de tierras a los indios.

3.-Decreto de 9 de noviembre de 1812 por las Cortes Generales y Extraordinarias, en que se prohíbe los repartimientos de indios y se exime a éstos de todo servicio personal; ordenando, además, que se repartan tierras a los indios casados o mayores de 25 años.

4.- Real Orden de 15 de noviembre de 1812, que manda se cumpla con el anterior Decreto y reorganiza las Cajas de Comunidad.

5.-Real Decreto de 7 de enero de 1813 en el que se ordena se reduzca a dominio particular los baldíos y propios, prefiriéndose en los repartos a comuneros y soldados.

6.-Real Orden de 19 de junio de 1813, en la que se dictan diversas disposiciones a efecto de lograr el fomento de la agricultura y la ganadería.

Las anteriores disposiciones, tanto insurgentes como de realistas, nos muestran el problema tan grave que existe en cuanto a la tenencia de la tierra y más aun la titularidad de derechos por esas tierras, ya que estas están en manos de los señores feudales o terratenientes y no en manos de sus legítimos dueños.

Por lo que consideramos que todo este problema de la tenencia de la tierra, y otros de índole económicos y sociales, desencadenaron la Revolución de Independencia, para que de esa forma hubiera mayor justicia y equidad, en nuestro país en los aspectos antes planteados.

Al consumarse la independencia y después del breve régimen de la Junta de Gobierno, en 1822, Agustín de Iturbide fue declarado emperador. El reglamento provisional político del imperio Mexicano suscrito e ese año por el mismo, estableció la supremacía del Estado sobre la propiedad privada, en caso de que la utilización de esta fuera benéfica para el interés común mediando una indemnización.

Por otra parte en esta etapa también se expidieron decretos para reglamentar la tenencia de la tierra, y entre los más importantes encontramos los siguientes:

1.- Decreto de 14 de octubre de 1823, por el Congreso Mexicano en el cual se dispuso la creación de la provincia de " El Istmo", con capital en Tehuantepec, promoviendo la colonización de los terrenos baldíos del centro del Istmo y la barra de Coatzacoalcos:

2.- Ley de 18 de agosto de 1824, está es la primera ley General en materia de Colonización . Consta de 16 artículos el primero otorga plenas garantías a colonos extranjeros; pero el noveno otorga

derechos preferencias a los ciudadanos mexicanos en materia de colonización. El artículo 10, preserva los derechos de los militares. Prohíbe el acaparamientos de baldíos señalando que no se permite se reúna en una sola mano como propiedad más de una legua cuadrada de cinco mil varas de tierras de regadío cuatro de temporal, y seis de superficie de abrevadero. El artículo 15 exige el requisito de la vecindad para que los colonos puedan conservar sus tierras. El artículo 13 prohíbe que las tierras pasen a manos muertas. El artículo 4º prohíbe la colonización de los territorios que se hayan entre las veinte leguas limítrofes a otro país o diez próximas a los litorales, salvo mediante aprobación del Supremo Poder Ejecutivo. El artículo 8º faculta al gobierno para adoptar las medidas que juzguen pertinentes con respecto a los extranjeros a efecto de preservar el régimen Federal.

El artículo 3º, faculta al Congreso de los Estados para que en sus respectivas jurisdicciones expidan leyes o reglamentos necesarios para promover la colonización, ajustándose a las Leyes Federal. Esta ley estuvo vigente hasta el año de 1830 en que se dictó una nueva, sin que haya dado resultados positivos en su aplicación.

3.- Ley del 6 de abril de 1830 . Durante la vicepresidencia del General Anastasio Bustamante encargado del poder ejecutivo expide la Segunda Ley General en materia de Colonización por el Congreso de la Unión, integrada por 18 artículos.

Esta ley nos deja ver la notoria preocupación por la conservación de la integridad territorial del Estado y las diversas medidas de defensa que decreta. Promueve el fenómeno de la colonización con mexicanos ya que en forma forzosa reuniendo a los voluntarios asegurando a los colonos mexicanos tierras útiles de labor manutención por un año y gastos de traslado.

4.- Por decreto del presidente interino de la República José Mariano de Salas, dictado el 27 de noviembre de 1846 se crea la Dirección de Colonización Dependiente del Ministerio de Relaciones Exteriores e Interiores, y el 4 de diciembre del propio año dicta un Reglamento sobre Colonización, de lo más importante es de destacar lo siguiente : Postula la necesidad de inventariar, medir y planificar los

terrenos baldíos colonizables del país, dividiéndolos en lotes regulares de una milla cuadrada.

La federación se reserva la minas descubiertas y la sexta parte de los terrenos deslindados, quedando estos últimos a disposición del Ministerio de la Guerra.

El precio del terreno será de cuatro reales por acre como mínimo con excepción de la Alta y Baja California, donde no se excederán de dos reales. Las ventas de baldíos se realizarán en remate público al mejor postor, anunciándose en los periódicos de la Capital los lotes de terrenos que queden sin venderse.

"La Dirección de Colonización tenía la facultad de contratar con particulares o compañías la formación de nuevas colonias con la condición de que en ellas no será permitida la esclavitud. Los colonos extranjeros serán considerados como ciudadanos de la República. En los artículos 45 y 46 se autorizan y regulan la integración de colonias militares." (8)

5.- Ley General del 16 de febrero de 1854 . El Ministerio de Fomento, Colonización Industria y Comercio, publica el primero de febrero de 1854 una Ley en materia de Colonización integrada por 15 artículos.

En su artículo 15 deroga todas las leyes decretos y reglamentos expedidos con anterioridad.

En esta ley figura por primera vez el Ministerio de Fomento con jurisdicción en materia de Baldíos y Colonización. Resulta importante observar como la ley exige para que el colono adquiriera la propiedad del lote otorgado, pagar su precio, residir en el y cultivarlo durante cinco años.

6.- Ley de Valentín Gómez Farias, de 11 de enero de 1847 , su objetivo era la defensa del territorio nacional al igual que de su soberanía.

Financiar la guerra con los Estados Unidos de Norte América, se autoriza al Gobierno Mexicano a hipotecar o vender en Pública Subasta los bienes de manos muertas y de esa forma recaudar una suma por quince millones de pesos.

"Se establecía una escala de prioridades para la adquisición de los bienes, entre los sujetos favorecidos estaban los arrendatarios (art. 5 y 6). Para la adquisición de los bienes debía señarse aun procedimientos específico a la vez asegurar el pago de los bienes de acuerdo al correspondiente avalúo (art. 5, 8 y 9)." (9).

7.- Decreto de Ignacio Comonfort, del 31 de marzo de 1856, en el cual se autoriza a los gobernadores de Puebla, Veracruz y al jefe político de Tlaxcala, la intervención de los Bienes Eclesiásticos de la Disociaseis de Puebla.

8.- Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856, expedida por el presidente Ignacio Comonfort, en el considerando se afirma la inmovilidad de la propiedad rústica y urbana.

Los aspectos centrales de esa ley son los siguientes:

Las fincas rústicas y urbanas administradas, o en propiedad de corporaciones civiles o eclesiásticas, que estén en arrendamiento pasan a propiedad de los arrendatarios. Se toma como base el valor del inmueble manifestado para fines de arrendamiento, y un rédito de 6% anual . (artículo 1º).

La mecánica de adjudicación era a favor del arrendatario en caso de que fueran varios sobre un mismo inmueble, tenía prioridad el que pagara mayor renta o, en su defecto el arrendatario más antiguo (art.4º).

Para que el arrendatario o el subarrendatario hiciera valer este derecho tenía un plazo de tres meses apartir de la publicación de la ley. (artículo 10). De lo contrario procedía el denuncia con la ventaja

para el denunciante, que se le premiaba con una octava parte del valor del inmueble. (artículo 11). En este caso se seguía un procedimiento jurídico-administrativo para efectuar el remate. Igualmente en caso de controversias para la interpretación y aplicación de la ley, era competente el Juez de Primera Instancia del Partido Judicial Respectivo. Las adjudicaciones se formalizaban en escritura pública (artículo 27).

Así mismo cabe destacar que las corporaciones civil o eclesiástica carecían de capacidad para adquirir estos bienes excepto para cumplir sus funciones asignadas, (artículo 25). Sólo estaban facultadas para invertir numerario a tasas de interés sobre propiedades particulares, o bien en empresas industriales, comerciales o agrícolas (art. 26).

No existía ninguna cortapisa para fraccionar y dividir las fincas adquiridas a efectos de enajenarlas.

A efecto de subsanar la rapiña efectuada al amparo de la Ley del 25 de junio de 1856, se expide la "Circular sobre Fincas de Corporaciones. Nulidad de las Ventas Hechas por las Mismas Contra la Ley", la Ley expedida el 9 de octubre de 1856 .

La circular estaba dirigida a proteger a los labradores pobres y a los indígenas en sus predios. Se facilitaba la titulación tanto en los requisitos como la exención de gravámenes.

Por otra parte las operaciones de desamortización que se hacían sin apearse a la ley se declaraban nulas.

Sin embargo en las leyes mencionadas, no se habla del concepto de lo que es la propiedad. No es sino hasta la Constitución Política del 5 de febrero de 1857, en donde encontramos una definición de lo que es la propiedad.

Muy a pesar de las brillantes ideas sociales manejadas por Arriaga, Olvera y Castillo Velazco, por cuya razón el concepto que en materia de propiedad se consagra en la Constitución Política de 1857, es el clásico o romanista con sus atributos tradicionales de uso, goce y disposición, elevado al rango de garantía individual, por ello el texto constitucional, con una claridad mediana señala que la propiedad no puede ser ocupada sin el consentimiento de sus titulares sino mediando causa de utilidad pública y previa indemnización.

En el segundo párrafo se asientan los requisitos para expropiar y la autoridad responsable para llevarla a cabo. Finalmente, en el tercer y último párrafo se niega capacidad legal a las corporaciones civiles o eclesiásticas para adquirir bienes raíces excepto para los objetivos de la Institución .

Posteriormente se dictaron nuevas leyes que reglamentan lo relativo a la propiedad y son las siguientes:

A). Ley de Nacionalización de Bienes del Clero del 12 de julio de 1859, expedida por el Presidente Benito Juárez, en el Puerto de Veracruz. La justifica en la exposición de motivos "Que el motivo principal de la actual guerra promovida y sostenida por el clero es conseguir el sustraerse de la dependencia a la autoridad civil..." la parte central de esta ley es la siguiente:

Todos los bienes que el clero secular y regular ha venido administrando con diversos títulos, bien sean predios , derechos y acciones entran al dominio de la Nación, (artículo 1º). En lo sucesivo se establecerá una clara independencia entre los negocios del Estado y los eclesiásticos (artículo 3º), se finca la prohibición de que los feligreses donen o den ofrendas de bienes raíces al clero (art. 4º). Quedan suprimidas en toda la República las ordenes religiosas regulares. Los integrantes de ordenes religiosas que acaten y se apeguen a lo prescrito por la ley , se les apoyara en lo económico al igual que para el desempeño de su religión (artículos 8º, 11 y 15). Las enajenaciones de los bienes motivo de esta ley son nulas, excepto las autorizadas por el Gobierno Constitucional (artículo 22). Los que directa o indirectamente se opongan a lo prescrito por la ley serán expulsados del país o consignados a la autoridad judicial.

B) Ley de Liberación de Fincas por Responsabilidades Originales de la Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, del 8 de noviembre de 1892, expedida por el General Porfirio Díaz, esta ley estaba orientada a calmar y dar seguridad jurídica a los propietarios de inmuebles de una eventual nacionalización o desamortización de los bienes por parte del Estado.

Esta ley declaraba vigentes las leyes de desamortización y Nacionalización relativas a los bienes que administro el clero y a la prohibición que tenían las corporaciones para adquirir bienes raíces (artículo 18).

C) Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos expedida por el Presidente Juárez, en San Luis Potosí, el 20 de julio de 1863.

Define como baldíos " ...los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público por la autoridad facultada para ello, ni cedidos por la misma a título oneroso o lucrativo a individuo o corporación autorizada para adquirirlos" (artículo 1º).

El impacto más sobresaliente se finca en el artículo 9º, que con una simple presunción de calidad de baldío de un predio se expeditaba el camino para atropellar la propiedad comunal, que fue fácil presa de los empresarios constituidos con el nombre de Compañías Deslindadoras artífices de la organización del latifundio mexicano que impactan en todo su esplendor durante el porfiriato.

D). Decreto sobre Colonización del 31 de mayo de 1875, respaldada por dos artículos que expide don Sebastián Lerdo de Tejada y que algunos autores denominan Ley Provisional por que se autorizaba al Ejecutivo Federal para que determinara y arreglara lo referente a la colonización con contratos con empresas particulares en tanto se expedía la ley definitiva (artículo 1º).

La colonización la fincaban en la inmigración de familias extranjeras, en familias indígenas que se establecieran en colonias de extranjeros y familiar mexicanas con asiento en colonias fronterizas (artículo 1º, frac.I.).

La política de colonización y, por consecuencia su operación estaba a cargo de las Comisiones Exploradoras (Ejecutivo Federal), que manejaban el presupuesto, obtenían terrenos colonizables, cubriendo los requisitos de medición, deslinde, avalúo y de descripción. Estos terrenos abarcaban tanto los de la Federación como de particulares (artículo 1º frac. V y VIII). Más la parte dinámica de la colonización descansaba en particulares y mas concretamente en empresas.

E). Decreto sobre Colonización y Compañías Deslindadoras del 15 de diciembre de 1883, expedido por el presidente Manuel González, en dicha ley queda de manifiesto la política colonizadora a cargo del Ejecutivo Federal para lo cual mandara deslindar, medir y fraccionar terrenos baldíos o de propiedad nacional que hubiere en la República (art. 1º). Los lotes no serán mayores de 2,500. hectáreas que se asignarán a mexicanos o extranjeros mayores de edad y con capacidad para contratar (artículo 2º). La parte medular de las compañías deslindadoras, que se constituyan conforme a las leyes mexicanas con domicilio en la República Mexicana, e incluso con agencias en el extranjero (artículos 5 y 26).

Los terrenos a colonizar por mexicanos e inmigrantes extranjeros tenían que sujetarse a la siguiente mecánica para ser transferidos: 1) Compraventa en abonos pagaderos en diez años, con un año de gracia inicial, 2) Compraventa de contado o en plazos menores de diez años, y , 3) A título gratuito en extensiones hasta de cien hectáreas, con la obligación de poseerlas durante cinco años, a la vez cultivar toda la extensión o bien la décima parte. Así se hacían acreedores a ser titulados en propiedad los predios a favor de las personas que cubrieran los requisitos marcados por la ley (artículo 3).

La colonización estaba a cargo de las compañías deslindadoras, las cuales eran autorizadas por el Juez de Distrito par sus Diligencias de Apeo y Deslinde, las que después de concluidas se presentaban a la Secretaria de Fomento para efectuar el traslado de dominio.

F). Ley sobre Ocupación de Terrenos Baldios de 26 de marzo de 1894, expedida por el Presidente Porfirio Díaz.

Esta ley clasifica los terrenos propiedad de la Nación de la siguiente forma:

I. Baldío. Los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público por la autoridad responsable o no hubiesen sido cedidos a título oneroso o lucrativo a corporaciones o personas físicas (artículo 2).

II. Demasías. Los particulares con título primordial, que posean una cantidad mayor de terreno de la que ampara el título siempre que el terreno excedente se encuentre dentro de los linderos y se confunda con la extensión de terreno titulado. Ese excedente de terreno es la demasia. (art. 3.),

III. Excedencia. La porción de terreno poseída por un particular durante veinte años, por una extensión superior a la amparada por título primordial. Este excedente de terreno debe estar colindando al que ampare el título principal (art. 4).

IV. Nacionales. Son los terrenos baldíos descubiertos, deslindados y medidos por comisiones oficiales o por compañías deslindadoras autorizadas, y que no hayan sido legalmente enajenadas. También son terrenos nacionales los baldíos denunciados por particulares, siempre que el denuncia no haya sido concluido, pero que se hubiera deslindado y medido el terreno (art. 5).

Cubriendo los requisitos de mayoría de edad y capacidad legal, se podían denunciar baldíos, demasías y excedencias sin ningún límite de medida. Esto era bueno para nacionales y extranjeros, excepto en predios limítrofes a su país de origen (art. 6).

Algunos terrenos estaban protegidos de enajenación o prescripción, como las playas del mar, zona marítima en una extensión de veinte metros contados desde la orilla del agua en la mayor pleamar, una zona de diez metros de ambas riberas de los ríos navegables etc. (art.14).

Para garantizar los procedimientos técnicos-jurídicos-administrativos, la Secretaría de Fomento estableció una red de agencias en todo el territorio nacional (art. 22), culminando con la

expedición de los títulos de propiedad que tenían la alternativa de proteger al propietario al inscribir sus heredades en el Gran Registro de la Propiedad de la República. El Gobierno Federal le otorgaba una alta confianza, al considerarla "...perfecta y exenta de todo genero de revisión ... pues el simple certificado de una inscripción surtirá el efecto de un título perfecto e irrevocable, sin que por ningún motivo pueda rectificarse la extensión superficial de la propiedad inscrita" (art. 48).

Se reitera la "...prohibición e incapacidad jurídica que tienen las comunidades y corporaciones civiles para poseer bienes raíces; ..." (artículo 67). En ese mismo precepto se estipulaba el fraccionamiento de lotes y la adjudicación, entre los vecinos de los pueblos, de los terrenos que formen ejidos. Ahora bien los pueblos que estuvieran poseyendo a título de ejidos excedencias o demasías se admitían a composición (art. 68). Se vuelve a enfatizar el contenido del artículo 9 de la Ley de Baldíos de 1863, de que nadie se puede oponer a que se midan o deslinden terrenos por orden de autoridad competente (artículo 72).

Así mismo del año de 1896 al 1909, se dictaron decretos para tratar de poner fin a tantos abusos por parte de las compañías deslindadoras, los cuales fueron en vano.

D) LA REVOLUCION MEXICANA Y EL CONGRESO CONSTITUYENTE DE 1916-1917.

Durante el porfiriato, las comunidades fueron despojadas progresivamente de sus tierras comunales por las haciendas. La lucha por la recuperación de las razas campesinas en el movimiento político contra Díaz, iniciado por Madero en 1910, y el levantamiento de Zapata en 1911.

El programa agrario de Zapata esta incluido en su Plan de Ayala, del 28 de noviembre de 1911, que dice:

"Los terrenos, montes y aguas que hayan usurpados los hacendados, científicos o caciques, a la sombra de la tiranía y de la justicia venal, estarán en posesión de estos bienes inmuebles desde luego los pueblos o ciudadanos que tengan sus títulos correspondientes de esas propiedades, de las cuales han sido despojados por mala fe de nuestros opresores manteniendo a todo transe con las armas en la mano la mencionada posesión, y los usurpadores que se consideren con derecho a ellas, los deducirán ante los Tribunales Especiales que se establezcan al triunfo de la Revolución" . (10)

Así mismo es de mencionarse que en dicho plan también se reconoce el derecho a la propiedad privada.

Este programa motivo la lucha de Zapata sucesivamente contra Madero, Huerta y Carranza, hasta su asesinato en 1919. Pero sus ideas habían crecido y fueron incorporadas al Decreto de 6 de enero de 1915, del Gobierno Carrancista, que puede considerarse como la primera ley de la Reforma Agraria Mexicana.

Este decreto preconiza la restitución a los pueblos y comunidades de las tierras de que han sido despojados, y para los efectos crea una Comisión Nacional Agraria y Comisiones Locales Agrarias en todos los Estados.

Así mismo esa Ley Agraria, declaró nulas todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes, hechas por los jefes políticos, que contravinieran a la Ley del 25 de junio de 1856 y demás leyes relativas, disposición que aun se contempla en nuestra Constitución Política vigente, todas las concesiones o ventas de tierras, aguas y montes, determinadas por la Secretarías de Hacienda y de Fomento o cualquier otra, desde el primero de diciembre de 1876, y nulifica también todas las diligencias de apeo o deslinde. En el transcurso del mismo año Francisco Villa expidió, en la Ciudad de León Guanajuato, La Ley General Agraria, en ella se determinaban resoluciones con respecto a la distribución de la propiedad territorial. Por otra parte, el gobierno emanado de la Soberana Convención Revolucionaria, expidió el 26 de octubre, en Cuernavaca Morelos, una Ley Agraria que incluía de manera especial las demandas estipuladas en el Plan de Ayala.

Para 1916 Carranza había obtenido triunfos políticos y militares suficientes como para consolidar su gobierno, el cual fue reconocido por el exterior, especialmente por los Estado Unidos. Ante tales circunstancias, convocó a un Congreso Constituyente, que definiría la futura legislación del país.

El 21 de noviembre de 1916 se iniciaron los trabajos del Congreso en donde la cuestión agraria ocupó un lugar preponderante. El 29 de enero de 1917 el artículo 27 fue ampliamente revisado y discutido.

El citado artículo 27 establece en su primer párrafo: " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada." Y adelante; "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de

apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. Con este objeto se dictaran las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad, para la creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los pueblos, rancherías y comunidades que carezcan de tierras y aguas, o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad. Por tanto se conforman las dotaciones de terrenos que se hayan hecho hasta ahora de conformidad con el decreto del 6 de enero de 1915. La adquisición de las propiedades particulares necesarias para conseguir los objetos antes expresados se considerará de utilidad pública."

Así mismo el precitado artículo para salvaguardar la soberanía nacional se estableció también:

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

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que respecta a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieran adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

II. Las asociaciones religiosas denominadas iglesias cualquiera que sea su credo, no podrán, en ningún caso, tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni capitales impuestos

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

Por otra parte el artículo 27 contempla el aseguramiento de la restitución de tierras a los pueblos en la siguiente forma:

"VI. Los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás corporaciones de la población, que de hecho o por derecho guarde el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que se les haya restituido o restituyeren, conforme a la ley del 6 de enero de 1915, entre tanto la ley determina la manera de hacer el repartimiento únicamente de las tierras.

VII. Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV, V y VI, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios destinados inmediatamente y directamente al objeto de la Institución. Los Estados, el Distrito Federal y los territorios, lo mismo que todos los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinaran los casos de que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con dichas leyes, la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio

que se fijara como indemnización a la cosa expropiada se basara en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por el de un modo tácito, por haber pagado sus contribuciones con esta base, aumentándolo con un 10% . El exceso de valor que haya tenido la propiedad particular por las mejoras que se le hubieren hecho con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observara cuando se trate de objetos cuyo valor no este fijado en las oficinas rentísticas.

Se declaran nulas todas las diligencias, disposiciones, resoluciones y operaciones de deslinde, concesiones, con posición, sentencia, transacción, enajenación o remate que hayan privado total o parcialmente de sus tierras, bosques y aguas a los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás corporaciones de población que existan todavía, desde la ley del 25 de junio de 1856; y de mismo modo serán nulas todas las disposiciones, resoluciones y operaciones que tengan lugar en lo sucesivo y que produzcan iguales efectos. En consecuencia, todas las tierras, bosques y aguas de que hayan sido privadas las corporaciones referidas, serán restituidas a estas con arreglo al 6 de enero de 1915, que continuara en vigor como la Ley Constitucional. En el caso de que, con arreglo a dicho decreto, no procediere por vía de restitución la adjudicación de tierras que hubiere solicitado alguna de las corporaciones mencionadas, se le dejaran a aquellas en calidad de dotación, sin que en ningún caso deje de asignársele las que necesitare. Se exceptúan de la nulidad antes referida únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos a virtud de la citada ley del 25 de junio de 1856 o poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas. El exceso sobre esa superficie deberá ser vuelto a la comunidad, indemnizando su valor al propietario. Todas las leyes de restitución que por virtud de este precepto se decreten serán de inmediata ejecución por la autoridad administrativa. Sólo los miembros de la comunidad tendrán derecho a los terrenos de repartimiento y serán inalienables los derechos sobre los mismos terrenos mientras permanezcan indivisos, así como los de propiedad, cuando se haya hecho el fraccionamiento."

Como nos podemos dar cuenta, el artículo 27 Constitucional posteriormente reglamentado por varias leyes y decretos agrarios sirve de base, para el desarrollo de un sistema ejidal de tenencia. Por otra parte el ejido encontró su máxima expresión el concepto de la función social de la tierra , ya que se trata de una forma comunal de propiedad, aunque hay autores que piensan que el ejido no es una forma de propiedad comunal sino una forma de usufructo permanente, a lo que nosotros pensamos en que se pueden dar las dos figuras toda vez, que determinadas tierras ejidales no se pueden enajenar por lo que existiría un usufructo en cuanto al uso y disfrute de sus frutos cualquiera de sus modalidades de estos por otra parte respecto a las tierras que se pueden enajenar, previo trámite de ley, se estaría en una verdadera propiedad de uso, disfrute y disposición.

Es así que con el establecimiento del artículo en cita, se ve plasmado uno de los sueños de los revolucionarios de 1910, respecto a la tenencia de la tierra y su reglamentación.

E) MEXICO CONTEMPORANEO

Ahora bien, como antes se menciono el artículo 27 Constitucional, se ve plasmado el sueño de tantos mexicanos respecto a la tenencia y reglamentación de la tierra, de la cual la propiedad originaria la tiene la Nación, dicho artículo en cita es el fundamento para la Reforma Agraria en México toda vez que después de su expedición para que sus preceptos se llevaran a la práctica fue necesario la expedición de ordenamientos entre los cuales encontramos la Ley de Ejidos del 28 de diciembre de 1920.

Posteriormente se expidió el Reglamento Agrario del 17 de abril de 1922 , el cual sustituyo la Ley de Ejidos, dicho reglamento estableció la extensión de la parcela ejidal la cual sería de 3 a 5 hectáreas en terrenos de riego o humedad, de 4 a 6 en los de temporal de buena clase y de 6 a 8 hectáreas en los de menor calidad.

Dentro de la innovación del reglamento fue la fijación de la pequeña propiedad inaceptable para hacer efectiva la garantía del artículo 27 Constitucional en favor de los pequeños propietarios.

Además se configuro el procedimiento agrario ante Autoridades Administrativas pues se dio injerencia a los propietarios afectados para que presentaran observaciones, pruebas y alegatos en su defensa.

Es así que el 23 de abril de 1927, se crea la Ley de Dotación y Restitución de Tierras y Aguas, en la que observamos la evolución de los juicios agrarios ante autoridades administrativas. Por lo que nuevamente el 23 de marzo de 1929, se dicto la Ley de Dotaciones y Restituciones de Tierra y Aguas, la cual fue reformada varias veces. Sin embargo no todo era perfecto, toda vez que al establecer el procedimiento agrario ante autoridades administrativas , daba lugar a que los propietarios interpusieran el juicio de amparo en contra de cualquier violación real o supuesta del procedimiento, llegando con todo esto a entorpecer el desarrollo de la Reforma Agraria. Por tal motivo por decreto del 23 de diciembre de 1931, fue reformado el artículo 27 Constitucional en el sentido de que los propietarios afectados por las resoluciones agrarias no tendrán recurso alguno de carácter judicial en contra de tales resoluciones.

Es así que el 9 de enero de 1934, por decreto se introdujeron en el artículo 27 Constitucional nuevas reformas. Se creó el Departamento Agrario para la aplicación de sus preceptos relacionados con la redistribución de la tierra y se dieron nuevos nombres a organismos ya existentes. Las Comisiones Locales Agrarias se dominaron Comisiones Agrarias Mixtas y los Comités Administrativos , Comisariados Ejidales.

Es de observarse que toda vez que el artículo 27, es reformado fue indispensable renovar la legislación agraria a fin de ponerla de acuerdo con las orientaciones establecidas en el artículo en mención.

Con este objeto se expidió el primer Código Agrario el 22 de marzo de 1934; más tarde el 23 de septiembre de 1940, el cual fue sustituido por el del 31 de diciembre de 1942, el cual a su vez también fue derogado por la Ley de la Reforma Agraria, así mismo esta fue sustituida por la Ley Agraria en vigor publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992.

La cual no nos define lo que es la propiedad, sin embargo de acuerdo con los estudios realizados podemos encontrar en esta Ley un verdadero derecho real de propiedad , y un derecho real de usufructo, esto depende de la titularidad de derechos agrarios, a que seamos sujetos.

Así mismo dicha ley establece el procedimiento a seguir para obtener dicha propiedad, y las autoridades competentes para resolver la titularidad de tal derecho, siendo una de las grandes innovaciones la creación del Tribunal Superior Agrario..

CAPITULO II. EJIDOS.

1.- CONCEPTOS.

Ahora bien, hablaremos de las diferentes concepciones de lo que es el ejido, el cual etimológicamente nos viene del latín exitus, que significa salida.

Para la Doctora Martha Chavez Padrón:

"El ejido es: Una institución que se genera en el México Prehispánico, cuando la tribu mexicana se asentó en Tenochtitlan y la tierra se dividió en cuatro calpullis cuya propiedad correspondió a cada uno de los cuatro grandes canes familiares cada uno regido por un calpulteteo, o Dios Familiar, núcleos de población gobernados por el Calpuleque o Chinancalli, cabeza o pariente mayor, quien repartió la tierra en parcelas llamadas Calpulli, a cada cabeza de familia residente del barrio, manejando un concepto de propiedad con función social, pues el titular del calpulli debía trabajarlo personalmente y constante, siendo amonestado si dejaba de cultivar su parcela un año y suspendido definitivamente en sus derechos sin la abandonaba más de dos años." (11).

Así mismo, por lo anteriormente expuesto podemos decir de acuerdo con la Doctora Martha Chavez Padrón que el antecedente del ejido es el Calpulli, tomando en consideración que aún conserva sus normas jurídicas fundamentales como lo explicaremos más adelante.

Por otra parte el término "ejido" aparece por primera vez en la Reforma Agraria Mexicana en una proclama de Zapata de 1911, en que pide la devolución de los ejidos de los pueblos. Además fue incluido en el decreto de enero de 1915 y en el artículo 27 de la Constitución de 1917, a la fecha; la palabra "ejido" se refería originalmente a las tierras comunales que se encontraban a la salida de los pueblos y que servían para el usufructo colectivo.

En la exposición de motivos de la Ley Federal de Reforma Agraria se concluye diciendo:

"El ejido, que es una empresa social destinada inicialmente a satisfacer las necesidades agrarias del núcleo de población, tiene por finalidad la explotación integral y racional de los recursos que lo componen, procurando con la técnica moderna a su alcance, la superación económica y social de los campesinos". (12).

Actualmente resulta impropia la definición que considera al ejido como la extinción de tierras con que se dota a un pueblo, así como la identidad exclusiva de un grupo de campesinos, tomando en consideración que apartir de la Reforma al artículo 27 Constitucional y la expedición de la Ley Agraria en vigor, queda obsoleta la figura de la dotación de tierras.

Por otra parte la Ley Agraria en vigor, no nos define que es el Ejido, sin embargo en su artículo 9o. al respecto establece:

"Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título" . (13)

Por lo que nosotros consideramos al ejido: como una Institución jurídica, con personalidad jurídica la cual cuenta con un patrimonio propio, la cual además sus integrantes personas físicas con capacidad jurídica son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o que adquieran por cualquier otro título.

B) DISPOSICIONES GENERALES.

Tomando en consideración lo establecido por la ley Agraria en vigor en su artículo 9ª el cual establece los lineamientos sobre el ejido, el cual como anteriormente se mencionó que cuenta con personalidad jurídica, un patrimonio propio y los sujetos que lo conforman son propietarios de las tierras que lo componen.

Y dentro de las disposiciones generales respecto a este cabe mencionar; que el ejido funciona, por medio de un reglamento interno con las limitaciones establecidas por la Ley. Dicho reglamento se inscribe en el Registro Agrario Nacional, el cual contendrá los lineamientos para la organización económica y social del ejido que se adopte, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, así como las medidas para el aprovechamiento de las tierras que lo conforman y las demás disposiciones que conforme a la Ley deban ser incluidas así mismo las que el núcleo de población considere pertinente, con fundamento en el artículo 10 de la Ley Agraria en vigor.

Expuesto lo anterior cabría hacerse la interrogante. En caso de no inscribirse el reglamento interno del ejido en el Registro Agrario Nacional, como lo establece el artículo 10 de la Ley Agraria en vigor, este no surte efectos sobre terceros o ¿ qué sucede en caso de omisión por lo prescrito en dicho artículo ?.

Por otra parte de las formas de explotación del ejido encontramos que esta puede ser individual o colectiva. Con lo que respecta a los sujetos que conforman este y con fundamento en el artículo 15 que establece:

"Para poder adquirir la calidad de ejidatario se requiere:
I. Ser mexicano mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trate de heredero de ejidatario, y ,II. Ser avecindado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de un heredero, o cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su reglamento interno." (14).

Nosotros consideramos, que lo anteriormente transcrito da lugar a muchas controversias, toda vez que la fracción I, en su segunda parte da pauta para que a cualquier edad se adquiriera la calidad de ejidatario siempre y cuando tenga familia a su cargo y podría decirse que se trata de la figura de la emancipación, sin embargo por la redacción utilizada tampoco estamos en esta figura.

Así mismo de cuerdo al estudio realizado podemos decir que los bienes que integran el ejido son los siguiente: individual, colectivo, común, social y recursos no agrícolas, ni pastales, no forestales.

Y tal calidad de ejidatario se acredita jurídicamente de acuerdo con el artículo 16 de la ley Agraria .

"La calidad de ejidatario se acredita:
I. Con el certificado de derechos agrarios expedidos por autoridad competente.
II. Con el certificado de derecho comunes, o con la sentencia o resolución relativa del Tribunal Agrario. (15)

Así mismo dicha calidad se pierde de acuerdo con el artículo 20 de la ley en mención que establece:

"La calidad de ejidatario se pierde:
I. Por la cesión legal de sus derechos parcelarios y comunes;
II. Por renuncia a sus derechos en cuyo caso se entenderán cedidos en favor del núcleo de población, y
III. Por prescripción negativa, en su caso, cuando otra persona adquiriera sus derechos en los términos del artículo 48 de esta ley." (16).

Cabe mencionar de acuerdo con los artículos antes transcritos que estas son unas de las disposiciones novedosas de la Ley en vigor toda vez que antes era nula la cesión de los derechos parcelarios y comunes, y para confirmarlo se transcribe la siguiente tesis con clave II. 2ª 73 A, visible en la página 286, del Semanario Judicial de la Federación. Octava Epoca, tomo XIII, febrero de 1994, Pleno, Salas y Tribunales Colegiados de Circuito, que a la letra dice:

"CESION DE DERECHOS AGRARIOS CELEBRADA BAJO LA VIGENCIA DE LA LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA, CARECE DE VALIDEZ.- SI EN UN JUICIO AGRARIO SE RECLAMA LA DECLARACION DE VALIDEZ DE UNA CESION DE DERECHOS CELEBRADA CUANDO AUN ESTABA VIGENTE LA LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA, TAL PRETENCION ES IMPROCEDENTE DEBIDO A QUE EL ARTICULO 75 DEL ORDENAMIENTO LEGAL REFERIDO PROHIBIA ESTE TIPO DE ACTOS, A EXTREMO TAL QUE LOS DECLARA INEXISTENTES JURIDICAMENTE."

Por otra parte, y en términos generales también cabe hacer mención en este inciso que los órganos que integran el ejido de acuerdo con el artículo 21 de la Ley Agraria en vigor son los siguiente:

"ART. 21. Son órganos de los ejidos:

- I. La asamblea;
- II. El comisariado ejidal, y
- III. EL consejo de vigilancia." (17)

De los cuales hablaremos más adelante, debido a su importancia tanto interna como externa del ejido.

Y dentro de estas disposiciones generales también cabe mencionar las tierras que conforman al ejido y cual es su clasificación de acuerdo a su destino que establece el ordenamiento legal en cita, en su artículo 44 el cual a la letra dice:

"ART. 44.- Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

- I. Tierras para el asentamiento humano;
- II. Tierras para el uso común, y
- III. Tierras parceladas." (18).

3.- ORGANOS DEL EJIDO.

Ahora bien hablaremos de las autoridades del ejido: La asamblea, el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia.

A) LA ASAMBLEA. En la cual participan todos los ejidatarios además es el órgano supremo del ejido, debido a la importancia trascendental que tienen para la existencia de este.

La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia, esto dependerá de lo que establezca al respecto su reglamento interior de cada ejido.

La asamblea tendrá a su cargo las siguientes funciones con fundamento en el artículo 23 del ordenamiento legal en consulta el cual a la letra dice:

ART. 23... Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

- I. Formulación y modificación del reglamento interno del ejido,
- II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones ;
- III. Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;
- IV. Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos;
- V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común.
- VI. Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido;
- VII. Señalamiento y limitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;
- VII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de poseesionarios;
- IX. Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta ley,
- X. Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común así como su régimen de explotación;
- XI. División del ejido o su fusión con otros ejidos;
- XII. Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de

- la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;
- XIII. Conversión del régimen ejidal al régimen comunal;
- XIV. Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva, y
- XV. Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido". (19)

La asamblea podrá convocarse por el comisariado ejidal o por el consejo de vigilancia y este a su vez lo puede hacer por su propia iniciativa o por petición de por lo menos veinte ejidatarios o por el 20% del total de ejidatarios que integran el núcleo de población, sin embargo si el consejo de vigilancia hiciera caso omiso de lo peticionado en un término de cinco días hábiles apartir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios lo podrá solicitar a la Procuraduría Agraria para que esta convoque a la asamblea .

Para comprender mejor el funcionamiento de la asamblea cabe hacer la siguiente aclaración: que la Ley Agraria en Vigor, contempla dos tipos de asamblea toda vez que reviste de diferentes formalidades a esta, dependiendo de los asuntos a tratar por lo que nosotros primeramente hablaremos de las formalidades que revisten las asambleas que tratan los asuntos señalados en las fracciones de la I a la VII, del artículo 23 del ordenamiento legal.

Y para tal efecto el artículo 25 de la ley en mención establece:

"ART. 25.- La asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en lugar habitual, salvo causa justificada. para ello, deberá expedirse convocatoria con no menos de ocho días de anticipación ni más de quince, por medio de cédulas fijadas en los lugares más visibles del ejido. En la cédula se expresarán los asuntos a tratar y el lugar y fecha de la reunión. El comisariado ejidal será responsable de la permanencia de dichas cédulas en los lugares fijados para los efectos de su publicidad hasta el día de la celebración de la asamblea... ..
...Si el día señalado para la asamblea no se cumpliera las mayorías de asistencias requeridas para su validez, se expedirá de inmediato una segunda convocatoria. En este caso la asamblea se celebrará en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días contados a partir de la expedición de la segunda convocatoria" (20)

El artículo transcrito, establece como requisito indispensable para la celebración de la asamblea la existencia de una convocatoria, la cual deberá publicarse en un tiempo determinado.

Y continuando con nuestro estudio respecto de la asamblea, que trata de los asuntos señalados en las fracciones antes mencionadas, la instalación válida de esta, asimismo se reúna por virtud de la primera convocatoria deberán estar presentes cuando menos la mitad más uno de los ejidatarios.

Cuando se reúna por virtud de segunda o ulterior convocatoria la asamblea se celebrará válidamente cualquiera que sea el número de ejidatarios que concurran.

Así mismo las resoluciones de la asamblea se tomarán válidamente por mayoría de votos de los ejidatarios presentes y serán obligatorias para los ausentes y disidentes. En caso de empate el presidente del comisariado ejidal tendrá voto de calidad.

Por otra, y como anteriormente ya lo mencionamos, la Ley Agraria le da otra formalidad a la asamblea cuando se trata de las fracciones VII a XIV, las cuales ya se transcribieron con antelación.

La convocatoria que se expida para tratar los asuntos de las fracciones en mención, deberá ser expedida por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la asamblea, así mismo es aplicable lo dispuesto por el último párrafo del artículo 25 de la ley en consulta.

Respecto a la validez de la asamblea cuando se trate de la reunión de la primera convocatoria deberán estar presentes cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios y cuando se trate de la segunda convocatoria, quedará válidamente instalada cuando se reúnan la mitad más uno de los ejidatarios.

Por otra parte en este tipo de asambleas deberán estar presentes un representante de la Procuraduría Agraria, así como un Fedatario Público.

Respecto a la resolución a que se llegue en la asamblea, se requerirá el voto aprobatorio de dos terceras partes de los asistentes a la asamblea.

Asimismo de toda asamblea se levantara el acta correspondiente, que será firmada por los miembros del comisariado ejidal y de consejo de vigilancia que asistan, así como por los ejidatarios presentes que deseen hacerlo .

Y cuando se trate de las fracciones VII a XIV, del artículo 23 de esta ley, el acta deberá ser pasada ante la fe del fedatario publico y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que asista a la misma en inscrita en el Registro Agraria Nacional.

B) EL COMISARIADO EJIDAL.

El Comisariado Ejidal, otro de los órganos del ejido, el cual es el encargado de la ejecución de los acuerdos de la Asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido.

El Comisariado Ejidal estará integrado por un presidente, un secretario, y un tesorero, propietarios y sus respectivos suplentes.

Así mismo, contara en su caso con las comisiones y los secretarios auxiliares que señale el Reglamento Interno.

Si dicho reglamento no contempla la forma y extensión de las funciones de cada miembro del comisariado, si nada dispone, se entenderá que sus miembros funcionaran conjuntamente.

Dentro de las facultades y obligaciones del comisariado encontramos las siguientes en términos del artículo 33 de la ley en cita, el cual a la letra dice:

- “ART.33. Son facultades y obligaciones del comisariado:
- I. Representar al núcleo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general para efectos de administración y pleitos y cobranzas,
 - II. Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios;
 - III. Convocar a la asamblea en los términos de la ley, así como cumplir los acuerdos que dicten las mismas;
 - IV. Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, así como informar a esta sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común y el estado en que estas se encuentran, y
 - V. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.” (21).

Por otra parte los integrantes del comisariado , que se encuentren en funciones, estarán incapacitados para adquirir tierras u otros derechos ejidales excepto por herencia.

Para ser electos como miembro del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como sus suplentes, serán electos en la asamblea, el voto será secreto, y el escrutinio público e inmediato.

Así mismo la Ley contempla la solución en caso de empate, la cual será que se repita la votación nuevamente y en caso de nuevo empate, se asignarán los puestos por sorteo, entre los individuos que hubiesen obtenido el mismo número de votos.

Los requisitos para ser miembro del comisariado y del consejo de vigilancia con fundamento en el artículo 38 de la Ley Agraria son los siguientes:

"ART. 38. Para ser miembro de un comisariado o del consejo de vigilancia se requiere ser ejidatario del núcleo de población de que se trate, haber trabajado en el ejido durante los últimos seis meses estar en pleno goce de sus derechos y no haber sido sentenciado por delito intencional que amerite pena privativa de libertad. Asimismo, deberá trabajar en el ejido mientras dure su encargo" (22)

Los integrantes del comisariado de vigilancia duraran en sus funciones tres años . Y una vez terminando no podrán ser electos para ningún cargo dentro del ejido, sino hasta que haya transcurrido un lapso igual a aquel en que estuvieron en su cargo.

Por otra parte los integrantes del comisariado y del consejo de vigilancia podrán ser removidos de su cargo, como lo establece la ley.

C) EL CONSEJO DE VIGILANCIA.

Ahora entraremos al estudio del último órgano integrante del ejido, que entre otros artículos esta reglamentado por el art. 35 que a la letra dice:

"ART. 35.- El consejo de vigilancia estará constituido por un presidente y dos secretarios, propietarios y sus respectivos suplentes y operara conforme a sus facultades y de acuerdo con el reglamento interno; si este nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionaran conjuntamente." (23).

Dentro de sus facultades y obligaciones encontramos las siguientes, de acuerdo con el artículo 36, de la ley en mención:

"ART.36. Son facultades y obligaciones del consejo de vigilancia .

- I. Vigilar que los actos del comisariado se ajusten a los preceptos de la ley y a lo dispuesto por el reglamento interno o la asamblea;
- II. Revisar las cuentas y operaciones del comisariado a fin de darlas a conocer a la asamblea y denunciar ante esta las irregularidades en que ha incurrido el comisariado;
- III. Convocar a asamblea cuando no lo haga el comisariado , y
- IV. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido ." (24)

Y respecto a los requisitos para ser miembro del consejo de vigilancia estos ya quedaron establecido con antelación toda vez, que son los mismos requisitos para ser miembros del comisariado ejidal y están establecidos en el artículo 38 del ordenamiento legal en consulta.

4. TIERRAS EJIDALES.

Prosiguiendo con el estudio del ejido, ahora hablaremos de uno de sus elementos que conforman su patrimonio el cual entre otros elementos que lo conforman encontramos el conjunto de tierras del que ha sido dotado o adquirido por cualquier otro título, y por ende es poseedor y propietario.

El maestro Raúl Lemus García, menciona:

"La Ley Agraria en Vigor, conceptúa al ejido como una unidad desarrollo integral; propietario y poseedor de un CONJUNTO DE TIERRAS, bosques, aguas y en general de todos los recursos naturales que constituyen el patrimonio de un núcleo de población mexicana, con personalidad jurídica propia, para que esté en aptitud legal de explotarlos lícitamente e integralmente bajo un régimen de democracia política y económica"(25)

Cabe hacer la mención que la Ley Agraria de la que habla el maestro Raúl Lemus García, es la Ley de la Reforma Agraria, derogada por la Ley Agraria en vigor, la cual le da un nuevo enfoque al ejido para subsistencia del mismo. Así mismo actualmente ya no se contempla la figura de la dotación de nuevas tierras, como antes en la Ley de la Reforma Agraria.

Asimismo por lo que respecta alas tierras ejidales base primordial del ejido el ordenamiento legal vigente, en su artículo 43 establece:

"ART.43. Son tierras ejidales y por tanto están sujetas a las disposiciones relativas de esta ley las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen social"(26)

De acuerdo con la evolución jurídica que se ha dado en materia agraria , con la reforma por decreto publicado el 9 de julio de 1993., se da un tratamiento especial al destino de las tierras ejidales en cuando su uso, aprovechamiento posesión y propiedad, para de esa forma proteger a los ejidatarios en cuanto a la titularidad que ostentan sobre estas para así poder realizar los actos jurídicos de acuerdo a sus derechos agrarios. Toda vez que ahora se contemplan figuras como la cesión de derechos agrarios, que antes no existía, así mismo ya se puede adquirir el dominio pleno sobre las tierras parceladas en términos de ley, figuras que antes no se contemplaban y en caso que existieran eran nulas de pleno derecho.

Por otra parte la ley contempla en su artículo 44 las formas en que se dividen las tierras ejidales en los siguientes términos:

"ART. 44. Para efectos de esta ley las tierras ejidales por su destino, se dividen en :
I. Tierras para el asentamiento humano;
II. Tierras de uso común, y
III. Tierras parceladas." (27)

De acuerdo a la clasificación que hace el artículo en mención comprenderemos la naturaleza jurídica de las tierras ejidales y asimismo quienes tienen mejor derecho para disponer de ellas.

A) TIERRAS PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO.

Ahora bien hablaremos de las tierras ejidales destinadas al asentamiento humano las cuales son designadas por la asamblea del ejido, y el artículo 63 del ordenamiento en cita establece lo siguiente:

"ART. 63. Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que esta compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento." (28).

De acuerdo al artículo transcrito las tierras destinadas al asentamiento humano se integran.

1.- Por el área necesaria para el desarrollo de la vida en comunidad.

Por otra parte esta área se compone por los terrenos ejidales en que se ubique:

- a) La zona de urbanización y su fundo legal;
- b) La parcela escolar;
- c) La unidad agrícola industrial de la mujer;
- d) La unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud,
- f) Las demás áreas reservadas para el asentamiento humano.

Ahora bien de acuerdo a la ley agraria en vigor, las tierras destinadas al asentamiento humano, conforman el áreas irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, asimismo cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho. Sin embargo la ley establece dos excepciones a lo antes transcrito, primero: que el núcleo de población podrá aportar tierras destinadas al asentamiento humano al Municipio o Entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos. Segundo: Y los solares de la zona de urbanización

que conforman las tierras destinadas al asentamiento humano , no le es aplicable las restricciones respecto de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad.

Y como anteriormente lo mencionábamos, la zona de urbanización es una de las zonas que integran las tierras destinadas para el asentamiento humano, y dicha zona de urbanización requiere para su localización, deslinde, fraccionamiento así como para su reserva de crecimiento, la intervención de las autoridades municipales correspondientes, y de las normas o estudios técnicos que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

La ley Agraria en vigor protege los servicios públicos de la comunidad toda vez que al determinar la zona de urbanización y su reserva de crecimiento separará las superficies necesarias para dichos servicios.

Por otra parte la propiedad plena de los solares, será de sus titulares, todo ejidatario tendrá derecho de recibir gratuitamente un solar al constituirse la zona de urbanización, la extensión del solar se determinara por la asamblea, anteriormente en la ley Federal de la Reforma Agraria, se establecía una extensión que no excedería de 2,500.00 metros cuadrados. Y en caso que excediera podrían ser arrendados o enajenados a personas que desearan avencindarse; la ley en vigor como lo mencionábamos la extensión la determinara la asamblea, asimismo dicha extensión será equitativa entre los ejidatarios y para corroborarlo se hará dicha asignación en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria.

Asimismo para seguridad de los adquirentes de los solares, se expidieran a su favor los certificados que expida el Registro Agrario Nacional.

Sin embargo cuando ya se encuentra constituida la zona de urbanización y los solares ya han sido asignados se expidieran los títulos correspondientes a favor de sus legítimos poseedores.

De acuerdo con el artículo 69 de la Ley Agraria en Vigor, la propiedad de los solares se acredita con los certificados expedidos por el Registro Agrario Nacional y todo acto jurídico subsecuente será

normado por el derecho común y para tal efecto los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Entidad correspondiente.

Ahora hablaremos de otro de los elementos que conforman las tierras destinadas al asentamiento humano: La parcela escolar; cuyo objetivo de esta es destinarse para la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que permita un uso más eficiente de los recursos humanos y materiales con que cuenta el ejido.

La Ley en consulta no establece que superficie tendrá la parcela escolar lo deja al arbitrio de la asamblea, asimismo el uso de la parcela se normara por el reglamento interno del ejido de que se trate.

El artículo 70 del ordenamiento legal en cita establece sobre la parcela escolar lo siguiente:

"ART. 70. En cada ejido la asamblea podrá resolver sobre el deslinde de las superficies que considere necesarias para el asentamiento de la parcela escolar, la que se destinará a la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que permitan un uso más eficiente de los recursos humanos y materiales con que cuenta el ejido. El reglamento interno del ejido normará el uso de la parcela escolar." (29)

Anteriormente la Ley Federal de Reforma Agraria, dedicaba el Capítulo III, a la reglamentación de la parcela escolar, en donde, especificaba la extensión de ésta, las cuales deberían ser demarcadas provisionalmente al ejecutarse el mandamiento del Gobernador, las cuales se determinarían en forma definitiva al ejecutarse la resolución presidencial, dicha parcela escolar se ubicaría en las mejores tierras del ejido, cercanas a la escuela o caserío, asimismo el ordenamiento en consulta, establecía en su artículo 102 último párrafo lo siguiente:

"ART. 102. ... La explotación y distribución de los productos que se obtengan de las parcelas escolares, deberán hacerse de acuerdo con el reglamento que dicte la Secretaría de la Reforma Agraria, oyendo la opinión de las Secretarías de Educación Pública y de Agricultura y Ganadería, pero en todo caso los productos se destinarán preferentemente a satisfacer las necesidades de la escuela y a impulsar la agricultura del propio ejido." (30)

Lo establecido por el último párrafo del artículo transcrito ahora es ya obsoleto toda vez que actualmente la parcela se norma por el reglamento interno del ejido, y sin intervención de ninguna Secretaría de Estado para determinar la explotación de la misma, así como la distribución de los bienes obtenidos.

Y respecto a la unidad agrícola industrial de la mujer, y la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud la Ley Agraria en vigor en sus artículos 71 y 72 respectivamente establecen lo siguiente:

"ART.71. La asamblea podrá reservar igualmente una superficie en la extensión que determine, localizada de preferencia en las mejores tierras colindantes con la zona de urbanización, que será destinada al establecimiento de una granja agropecuaria o de industrias rurales aprovechadas por la mujeres mayores de dieciséis años del núcleo de población. En esta unidad se podrán integrar instalaciones destinadas específicamente al servicio y protección de la mujer campesina." (31)

"ART. 72. En cada ejido y comunidad podrá destinarse una parcela para constituir la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, en donde se realizarán actividades productivas, culturales, recreativas y de capacitación para el trabajo, para los hijos de ejidatarios, comuneros y vecindados mayores de dieciséis y menores de veinticuatro años. Esta unidad será administrada por un comité cuyos miembros serán designados exclusivamente por los integrantes de la misma. Los costos de operación de la unidad serán cubiertos por sus miembros." (32)

Considerando que estas unidades son un medio para el desarrollo integral de la mujer campesina mayor de dieciséis años así como de los jóvenes hijos de ejidatarios, comuneros y avecindados que cuenten con una edad mayor de dieciséis y menores de veinticuatro. Por lo que estas parcelas sólo están destinadas a determinadas personas debido a los requisitos que deben de cubrir los beneficiarios de las mismas.

La unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, es una institución que aparase con la creación de la Ley Agraria en vigor. consideramos que la creación de esta unidad, se alentará el desarrollo productivo del ejido con el fin de fortalecer y proteger la economía campesina , asimismo tener ocupados a los jóvenes que la integran.

B) TIERRAS DE USO COMUN.

Son tierras de uso común, las que no han sido destinadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas, dichas tierras de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y al respecto el artículo 73 de la Ley Agraria en vigor establece lo siguiente:

"ART. 73. Las tierras de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas." (33)

El ordenamiento legal en cita no establece que superficie tendrán las tierras destinadas al uso común, y para tal efecto la asamblea será la que determinara la superficie de estas tierras, por otra parte estas tierras son la que se toman por exclusión ya que las tierras que no sean destinadas para el asentamiento humano y no sean parceladas serán destinadas para el uso común del ejido.

Asimismo las tierras de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables, sin embargo existe una excepción a lo transcrito y la encontramos plasmada en la última parte del artículo 74 del ordenamiento en cita, que a la letra dice:

"ART. 74.- La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley." (34)

La excepción a que se refiere el artículo 75 en forma general, es en el caso que existe una manifiesta utilidad para el núcleo de población que conforma el ejido, por cual motivo podrá ceder el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o

civiles, en las cuales participa el ejido o los ejidatarios en términos de ley.

Por otra parte las tierras de uso común se regulara su uso, aprovechamiento, acceso y conservación por el reglamento interno del ejido, incluyendo los derechos y obligaciones de ejidatarios y avecindados de dichas tierras, claro siempre y cuando su dominio no se haya transmitido a alguna sociedad mercantil o civil ya que en ese supuesto se regularan conforme al Título Sexto de la ley en estudio.

Y respecto a los derechos que se tienen sobre estas tierras se presume que son concedidos por partes iguales a sus titulares, salvo que la asamblea determine lo contrario en base a las aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo. Dicha titularidad se acredita con el certificado de derechos comunes expedido por el Registro Agrario Nacional, y dicho certificado se inscribirá en el propio Registro en mención para todos los efectos legales a que haya lugar.

C) DE LAS TIERRAS PARCELADAS.

Las tierras parceladas, son aquellas sobre las cuales los ejidatarios tienen el derecho de aprovecharlas, usarlas y usufructuarlas.

En este tipo de tierras parceladas podemos encontrar un verdadero derecho real de propiedad, que se da a partir de la entrada en vigor de la Ley Agraria en vigor toda vez que se puede adquirir el dominio pleno sobre las mismas en términos de ley, cosa que antes era nulo de pleno derecho .

Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se puede acreditar con el certificado de derechos agrarios o certificado parcelario, o en su caso, la resolución correspondiente del Tribunal Agrario que hará las veces de certificado para los efectos de la ley en cita.

Por otra parte los titulares de las tierras parceladas, podrán conceder a otros ejidatarios o cualesquier persona el uso o usufructo, de su parcela por medio de aparcería, mediaría, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, y sin la necesidad de pedir autorización a la asamblea. Asimismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades mercantiles como civiles.

Como antes ya lo mencionábamos dentro de las novedades que se dan en el ordenamiento agrario encontramos, que dichos derechos parcelarios se pueden enajenar por sus titulares a otros ejidatarios o vecindados del núcleo de población. Y para que dicho acto jurídico de enajenación tenga validez se requiere la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. A favor de los adquirentes.

Asimismo en caso de que el enajenante tenga cónyuge e hijos, en ese mismo orden estos gozarán del derecho del tanto, el cual deberán de ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal

derecho. Y en caso que no se hiciera dicha notificación, el acto jurídico de enajenación podrá ser anulado.

Y para poder adquirir el dominio pleno de dicha parcela se requiere cumplir con lo prescrito en la Ley Agraria en vigor, y una vez hecho lo anterior los interesados podrán solicitar al Registro Agrario Nacional, que sean dadas de baja de dicho Registro las tierras sobre las que adquirieron el dominio pleno, y dicho documento que expida el Registro en mención se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Las cuales se empezaran a regular por el derecho común para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por otra parte el que se adquiera el dominio pleno sobre dichas parcelas no significa cambio alguno en naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni altera el régimen legal estatutario o de organización del ejido.

A pesar de que en las parcelas sobre las que ya se adquirió el dominio pleno y por ende se regularan por el derecho común, en el supuesto de que se quisieran enajenar, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Y si no se hiciera la notificación la venta podrá ser anulada. Aquí nos podemos dar cuenta de la restricción que impone la ley en consulta. ya que si se adquirió el dominio pleno sobre dicha parcela y a partir de ello se regula por el derecho común. como imponer el derecho del tanto.

CAPITULO III. FORMAS DE ADQUIRIR LA TITULARIDAD DE LOS DERECHOS AGRARIOS EN LA LEY AGRARIA VIGENTE

A) DISPOSICIONES GENERALES.

En este capítulo señalaremos, las formas en que se puede adquirir la titularidad de los derechos agrarios respecto de las tierras que conforman al ejido, de acuerdo a su destino las cuales se dividen en: tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común, y tierras parcelas de conformidad con la Ley Agraria en Vigor.

Por otra parte es importante para nuestro estudio no olvidar que el ejido es un ente jurídico, y por tal motivo cuenta con personalidad jurídica y un patrimonio propio además se rige por un reglamento interno, el cual se inscribe en el Registro Agrario Nacional, para todos los efectos legales a que haya lugar, asimismo los órganos que conforman el ejido son: la asamblea; el comisariado ejidal, y el consejo de vigilancia.

Pero cabe hacerse la interrogante sobre la forma de adquirir la titularidad de derechos agrarios, y para ello es importante establecer qué es la titularidad para poder entender el objeto de nuestra materia de estudio, y para ello partimos de qué:

" Título. La causa en cuya virtud poseemos alguna cosa; y el instrumento con que se acredita nuestro derecho... también significa causa o razón de algún derecho o de alguna pretensión; origen o fundamento de algún derecho o de alguna obligación, demostración autentica del derecho que se tiene sobre algún bien. Documento que justifica los derechos de una persona sobre algo..." (35).

Partiendo del significado de título, podemos decir que la titularidad de derechos agrarios, no es otra cosa que el documento que acredita el derecho que tenemos sobre las tierras que conforman

el ejido, por lo tanto para adquirir dicha titularidad es importante tener presente que el ejido se regula por un reglamento interno y por una asamblea, un comisariado ejidal y un consejo de vigilancia, clave primordial tal y como lo veremos más adelante.

2.- FORMAS DE ADQUIRIRLA.

Dentro de las formas de adquirir la titularidad de los derechos agrarios respecto a las tierras que conforman el ejido, encontramos los siguientes de conformidad con la Ley Agraria en Vigor:

I.- En primer término nos referiremos a la forma de adquirir dicha titularidad por lo establecido en el artículo 56 de la ley en mención.

a) Por decisión de la asamblea, en términos de ley, toda vez que esta podrá destinar las tierras al asentamiento humano, al uso común o parcelas en favor de los ejidatarios;

b).- Por la asamblea partiendo esta del plano general aprobado por autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional, en todo caso este emita las normas técnicas que deberá seguir la asamblea al realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido y proveerá a la misma del auxilio que al efecto solicite asimismo el Registro Agrario Nacional certificara el plano interno del ejido, y con base en este, expedirá los certificados parcelarios o los certificados de derechos comunes, o ambos según sea el caso en particular, en favor de todos y cada uno de los individuos que integran el ejido, conforme a las instrucciones de la asamblea, por conducto del comisariado o por el representante que se designe. Estos certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional, dichos certificados serán sus títulos de derechos agrarios, toda vez que con ellos acreditan su derecho que tienen sobre las tierras del ejido.

II.- La cesión de derechos, es una figura jurídica que contemplamos a partir del 27 de febrero de 1992, en que entra en vigor la Ley Agraria, como forma de adquirir la titularidad de derechos agrarios.

Asimismo debemos de entender como cesión de derechos y en este caso agrarios, el acto jurídico en virtud del cual el titular de un derecho agrario lo transmite a otra persona la cual lo recibe con el mismo título que lo tenía quien se lo transmite.

Sin embargo esta figura para su existencia sólo puede darse respecto a los derechos que se tengan sobre las tierras de uso común y tierras parceladas.

La cesión de derechos es una de las nuevas formas de adquirir la titularidad de derechos agrarios en la Ley Agraria en Vigor, toda vez que en la Ley de Reforma Agraria era inexistente y al respecto es aplicable la tesis con clave II. 2º. 73 A, visible en la página 286, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo XIII, febrero de 1994, Pleno, Salas y Tribunales Colegiados de Circuito que a la letra dice:

"CESION DE DERECHOS AGRARIOS CELEBRADA BAJO LA VIGENCIA DE LA LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA, CARECE DE VALIDEZ.- Si en un juicio agrario se reclama la declaración de validez de una cesión de derechos celebrada cuando aún estaba vigente la Ley Federal de Reforma Agraria, tal pretensión es improcedente debido a que el artículo 75 del ordenamiento legal referido prohibía este tipo de actos, a extremo tal que los declaraba inexistentes jurídicamente".(36)

III. La enajenación, es el acto jurídico por medio del cual se puede adquirir la titularidad de derechos agrarios, sin embargo esta figura sólo se puede dar sobre derechos parcelados, en términos del artículo 80 de la Ley Agraria y demás requisitos establecidos en la misma, toda vez que respecto a las demás tierras que conforman el ejido esta es obsoleto, la figura de la enajenación es una de los adelantos que contemplamos en la ley en mención, ya que el artículo 75 de la Ley Federal de Reforma Agraria establecía:

ART. 75. Los derechos del ejidatario sobre la unidad de dotación y en general, los que le correspondan, sobre los bienes del ejido a que pertenezca, serán inembargables, inalienables y no podrán gravarse por ningún concepto. Son inexistentes los actos que se realicen en contravención de este precepto". (37).

En concordancia con el anterior dispositivo el artículo 76 del mismo ordenamiento legal, establece:

"ART. 76. Los derechos a que se refiere el artículo anterior, no podrán ser objeto de contratos de aparcería, arrendamiento o cualesquiera otros que impliquen la explotación indirecta o por terceros..." (38).

De acuerdo a lo transcrito , la enajenación era un acto jurídico inexistente en materia agraria, el cual ya lo contemplamos regulado en la Ley Agraria vigente, aunque sólo respecto a las tierras parceladas.

IV.- Otra de las formas de adquirir la titularidad de derechos agrarios, contemplados en el ordenamiento jurídico vigente es la prescripción positiva, regulada en el artículo 48 del ordenamiento en mención el cual a la letra dice:

"ART. 48. Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un periodo de cinco años, si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela..." (39)

De acuerdo al artículo transcrito, nos podemos dar cuenta que jamás se menciona la palabras de "prescripción positiva" sin embargo nos da sus elementos esenciales que la conforman.

Cabe hacer la aclaración que esta figura jurídica, se regula por primera vez en materia agraria, a partir de la publicación de la

presente ley en el Diario Oficial de la Federación del 26 de febrero de 1992.

Por otra parte, respecto al computo de los términos fijados por el artículo 48 en cita, la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis número 16/94, establece:

"2a./J.24/94. PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN MATERIA AGRARIA, PARA COMPUTAR LOS CASOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 48 DE LA LEY AGRARIA NO DEBE TOMARSE ENCUESTA EL TIEMPO DE POSESION ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY ACTUAL. (27 DE FEBRERO DE 1992).- Para el computo de los plazos de cinco y diez años, que para efectos de la prescripción señala la ley, según sea la posesión de buena o mala fe, se debe de tomar en cuenta únicamente el tiempo que sea poseído la tierra ejidal, a partir de la entrada en vigor de la Ley Agraria y no así el tiempo de posesión anterior a la vigencia de esta, toda vez que la ley Federal de Reforma Agraria no contemplaba esta figura jurídica como medio para adquirir derechos agrarios, sino que en su artículo 75 negaba la posibilidad de prescripción adquisitiva de derechos agrarios, por lo que estos no eran susceptibles de adquirirse por prescripción. Además, el tercer párrafo del artículo 48 de la Ley Agraria establece las circunstancias para interrumpir la prescripción positiva, de lo que se advierte que el término para que opere corre junto con la anterior a la entrada en vigor de la ley, es computable para el plazo de prescripción positiva, dejaría al ejidatario que perdió la posesión sin la posibilidad de interrumpir ese plazo en forma alguna; amen de que constituiría una aplicación retroactiva de la ley en su perjuicio, lo cual es contrario a lo establecido en el artículo 14 constitucional.

Contradicción de tesis 16/94.- entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito.- 18 de noviembre de 1994.- Unanimidad de votos.- Ausente: Carlos de Silva Nava.- Ponente: Fausta Moreno Flores.- Secretaria: Guadalupe Robles Denetro.

Tesis de jurisprudencia 24/94.- Aprobada Por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión pública el dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente: Atanasio González Martínez, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores y Noé Castañón León.- Ausente: Carlos de Silva Nava." (40)

V. La sucesión es otra de las formas de adquirir la titularidad de derechos agrarios que contempla la Ley Agraria, de conformidad con el artículo 17 que a la letra dice:

"ART. 17.El ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederse en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, para lo cual bastara que el ejidatario formule una lista de sucesión en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse la adjudicación de derechos a su fallecimiento. Para ello podrá designar al cónyuge, a la concubina o concubinato en su caso, a uno de los hijos, a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona. La lista de sucesión deberá ser depositada en el Registro Agrario Nacional o formalizada ante fedatario público. Con las mismas formalidades podrá ser modificada por el propio ejidatario, en cuyo caso será valida la de fecha posterior". (41)

Esta forma de adquirir la titularidad de derechos agrarios es por causa de muerte del que los sustenta, y la ley establece en orden de preferencia en caso de que no haya designado quien le va a suceder a su muerte en sus derechos agrarios. la propia ley en su artículo lo establece.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

3.- AUTORIDADES FACULTADAS PARA DECIDIR SOBRE DICHA TITULARIDAD.

Ahora bien ya quedó establecido en términos de la Ley Agraria en vigor, cuales son las formas de adquirir la titularidad de derechos agrarios, sin embargo en caso de controversia sobre dicha titularidad el Tribunal Agrario es la única autoridad jurisdiccional competente para resolver dicha controversia; así como de cualquier otro asunto de la materia, además, conocerán en la vía de jurisdicción voluntaria de los asuntos no litigiosos que le sean planteados, que requieran la intervención judicial para formalizar cualquier acto jurídico y proveerán lo necesario para proteger los intereses de los solicitantes.

Los Tribunales Agrarios están dotados de competencia y jurisdicción.

El Estado que es una creación de los hombre, asume entre otras la importante función de mantener la paz pública cuyo equilibrio se sustenta primordialmente en el derecho y su observancia obligatoria que corresponde aplicar con fuerza coercitiva a los órganos creados expresamente con potestad jurisdiccional.

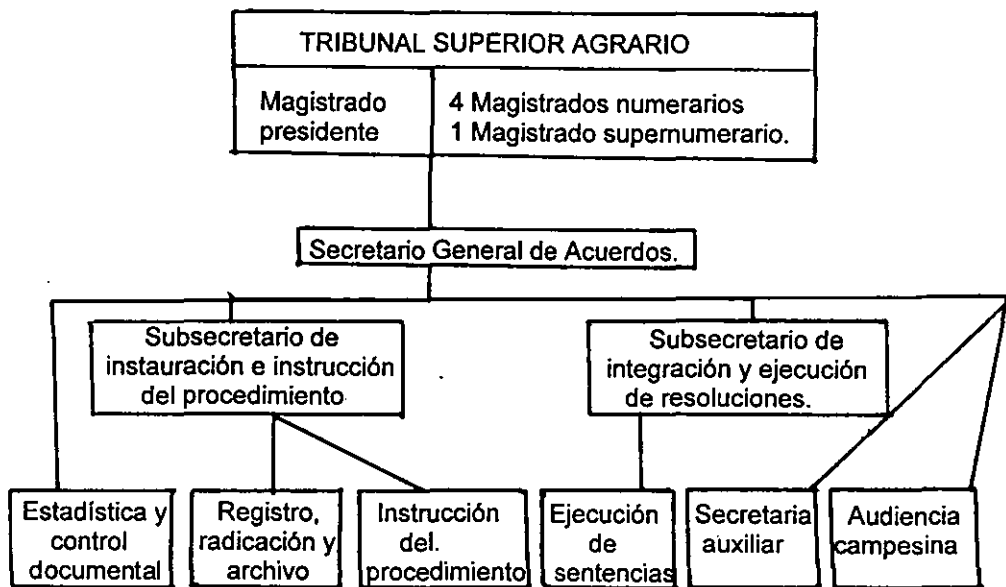
Por ello se dice que la jurisdicción es la facultad o potestad de los órganos creados al efecto de decidir con fuerza vinculativa para las partes (sentencia) una determinada situación jurídica controvertida. Es decir el deber y el derecho de impartir justicia y en este caso justicia agraria.

Esa facultad jurisdiccional es ejercida mediante tres funciones básicas que son *el conocimiento-notio; decisión-juritio; y ejecución-ejecutio*, el conocimiento del negocio, facultad de decidir y facultad de ejecutar lo sentenciado.

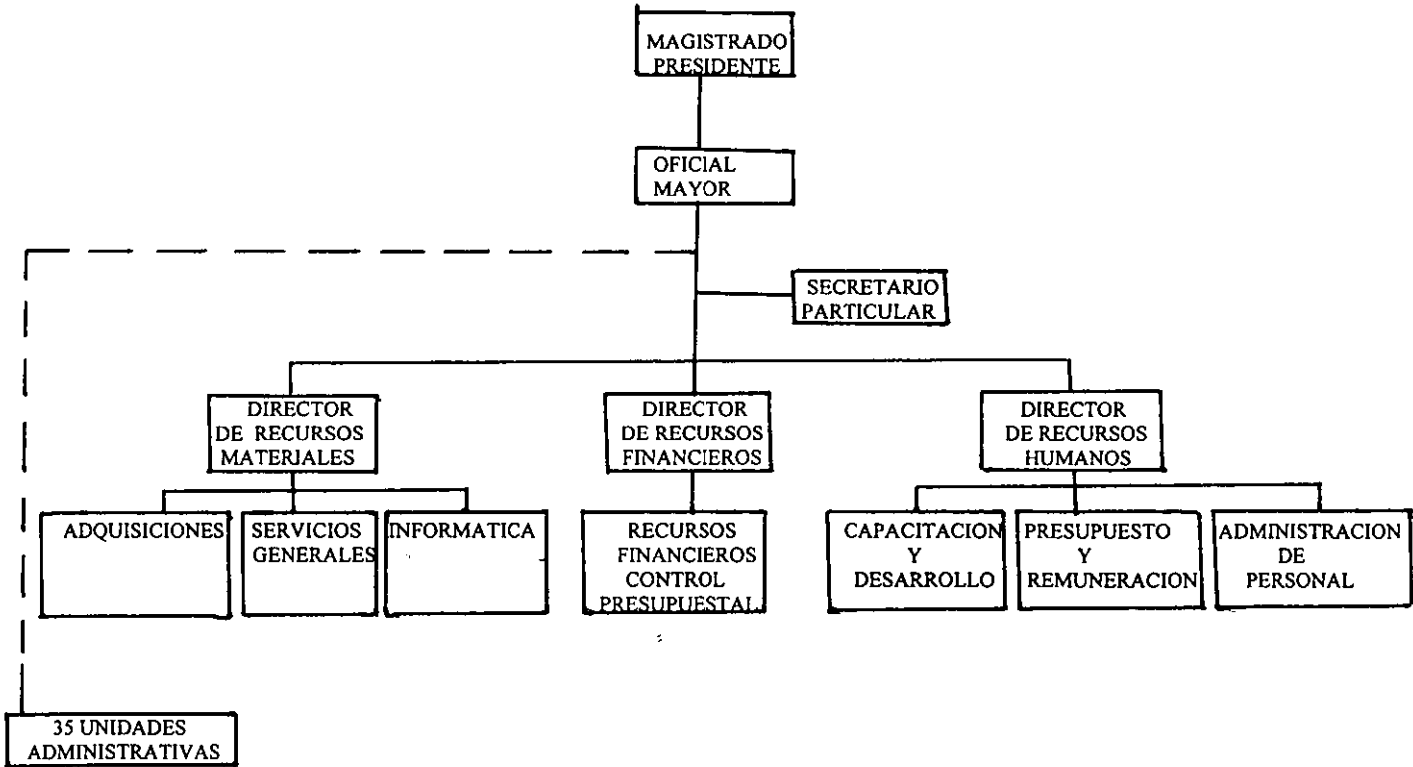
El ámbito en que se ejerce la facultad jurisdiccional se llama competencia la cual se determinara por la materia del conocimiento (agrario), el territorio, grado y la cuantía, aunque en materia agraria no existe la competencia por cuantía.

Los Tribunales Agrarios se componen por : El Tribunal Superior Agrario (que conocen en segunda instancia) y por el Tribunal Unitario Agrario (que conocen en primera instancia) los que se componen de la siguiente manera:

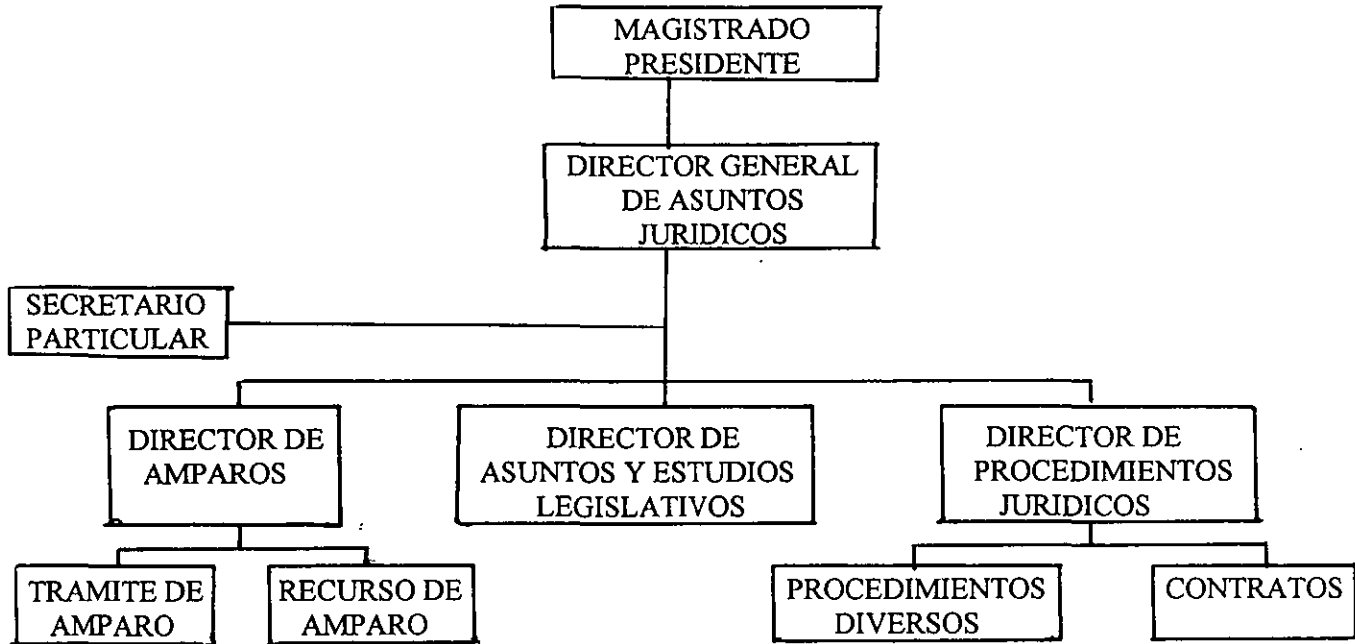
TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO
Secretaria General de Acuerdos.



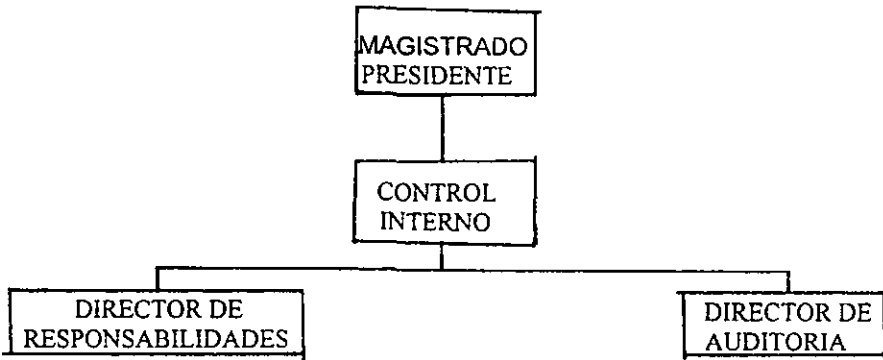
TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO
OFICIALIA MAYOR



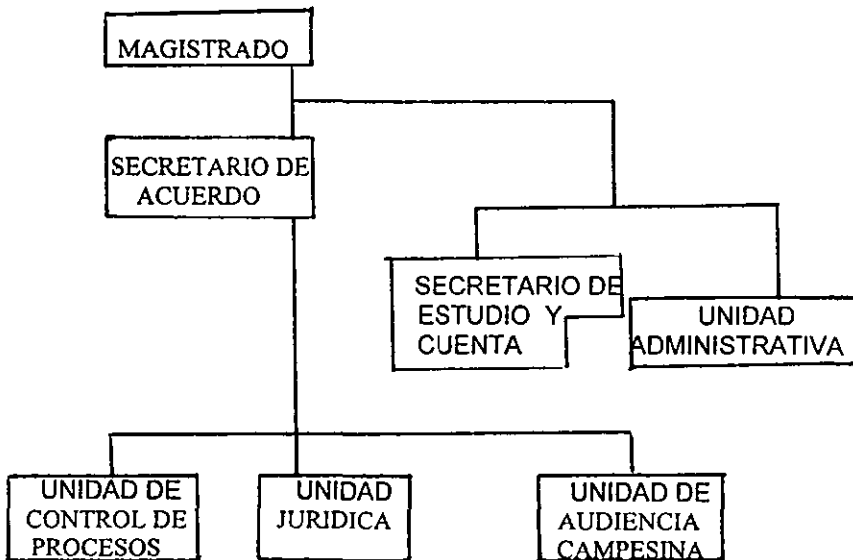
**TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS**



TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO
CONTRALORIA INTERNA



TRIBUNALES UNITARIOS



4. PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA OBTENCION DE LOS DEERECHOS DE TITULARIDAD.

Como anteriormente lo mencionábamos los Tribunales Agrarios son la única autoridad jurisdiccional competente, para resolver las cuestiones agrarias ya sean estas de jurisdicción voluntaria o contenciosa, sin embargo aquí expondremos el procedimiento a seguir ante los Tribunales Agrarios para obtener la titularidad de los derechos agrarios tomando como ejemplo el artículo 48 de la Ley Agraria que se refiere a la prescripción positiva.

Sin embargo debemos tomar en cuenta que en materia agraria se maneja el juicio ordinario agrario, toda vez que este no tiene fijado un procedimiento especial y se adecua a la ley establecida además los Tribunales suplirán la deficiencia de las partes en sus planteamientos de derecho cuando se trate de núcleos de población ejidal o comunales así como ejidatarios y comuneros, por otra parte los Tribunales Agrarios proveerán las diligencias precautorias necesarias para proteger a los interesados. Asimismo, podrán acordar la suspensión del acto de autoridad en materia agraria que pudiera afectarlos en tanto se resuelve en definitiva.

El Código Federal de Procedimiento Civiles se aplicara supletoriamente, cuando no hay disposición expresa en la Ley Agraria.

Ahora bien empezaremos a explicar la forma de llevar a cabo dicho procedimiento:

I. Todo juicio iniciara por la presentación de la demanda la cual podrá ser por escrito o por comparecencia y deberá de cumplir con los siguientes lineamientos de conformidad con la Circular 3/92 relativa a las omisiones en las demandas que se presenten ante los Tribunales Agrarios , la cual establece:

"... los requisitos indispensables que deberá de contener el escrito inicial de demanda son:

- I. El Tribunal ante el que se promueve;
- II. Los nombres y domicilios del actor y del demandado
- III. Lo que se pide o demanda, expresándolo en términos claros y precisos. Cuando la materia del juicio sea algún terreno, Este deberá localizarse, señalando poblado, municipio y estado en que se encuentra. También deberá indentificarse plena y adecuadamente, indicando la superficie, los linderos y las colindancias. Es muy conveniente anexar un croquis cuando sea posible;
- IV. Los hechos en que el actor funde su petición;
- V. Los fundamentos de derecho. Cuando la demanda sea omisa o deficiente En este punto el Tribunal podrá suplir la deficiencia, de acuerdo con la parte final del artículo 164 de la Ley Agraria
- VI. Las copias para correr traslado, tanto de la demanda como de los documentos anexos..." (42)

De acuerdo a lo antes transcrito debemos de expresar nuestras pretensiones y en este caso que ha operado la prescripción positiva que contempla el artículo 48 de la Ley Agraria.

Una vez que se presenta la demanda pueden suceder tres supuestos jurídicos que son los siguientes:

- A) Se admite -----Emplazamiento (art.170)
- B) Se prevenga -----Al actor puede aclarar o no aclarar.
- C) Se desecha ----- El actor puede inconformarse.

II. Una vez admitida la demanda se procederá a emplazar al demandado en el lugar que el actor haya designado para tal efecto y al respecto el artículo 171 establece lo siguiente:

"ART. 171. El emplazamiento se efectuara al demandado por medio del secretario o actuario del tribunal en el lugar que el actor designe para ese fin y que podrá ser:
I. El domicilio del demandado su finca, su oficina o principal asiento de negocios o el lugar en que labore, y
II. Su parcela u otro lugar que frecuente y en el que sea de creerse que se halle al practicarse el emplazamiento."
(43)

Sin embargo puede suceder lo siguiente al practicar el emplazamiento:

ADMITE-EMPLAZA
(art. 170)

- _ Localiza al demandado.
- _ No se encuentra al demandado, pero el lugar es el señalado en la fracción primera del artículo 171 antes transcrito, entonces se deja cédula con persona de confianza.
- _ No se localiza al demandado y el lugar no es de los señalados en la fracción primera del artículo en mención, en este supuesto no se deja cédula y se emplazara hasta que el actor vuelva a promover para tal efecto.
- _ No se sabe el lugar en que el demandado viva o tenga el principal asiento de sus negocios o cuando viviendo o trabajando en el lugar negare las personas requeridas a recibir el emplazamiento se podrá hacer este en el lugar en el que se encuentre.
- _ Cuando se ignore el domicilio del demandado se procederá a emplazar

por edictos que se publicaran por dos veces dentro de un plazo de diez días en uno de los diarios de mayor circulación en la región y en el periódico oficial del Estado donde se encuentre localizado dicho inmueble, así como en la oficina de la presidencia municipal que corresponda y en los estrados del tribunal.

III. Realizado el emplazamiento en términos de ley se fijara fecha para que tenga verificativo una audiencia dentro de un término menor de cinco ni mayor de diez días, tiempo en el cual el demandado podrá dar su contestación o a más tardar en la audiencia pudiendo hacerlo por escrito o por comparecencia, ahora bien podemos encontrar los siguientes supuestos en caso de que de contestación:

a) Contesta y niega, oponiendo excepciones y defensas .- Se continua con la audiencia en términos del artículo 185 que establece:

"ART. 185. El tribunal abrirá la audiencia y en ella se observaran las siguientes prevenciones:
I. Expondrán oralmente sus pretensiones por orden, el actor su demanda y el demandado su contestación y ofrecerán las pruebas que estimen conducentes a su defensa y presentaran a los testigos y peritos que pretendan sean oídos;
II. Las partes se pueden hacer mutuamente las preguntas que quieran, interrogar los testigos y peritos y, en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir desde luego;
III. Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin sustanciar artículos o incidentes de previo y especial pronunciamientos. Si de lo que expongan las partes resultare demostrada a procedencia de una excepción dilatoria, el tribunal lo declarara así desde luego y dará por terminada la audiencia;

IV. El magistrado podrá hacer libremente las preguntas que juzgue oportunas a cuantas personas estuvieren en la audiencia, carear a las personas entre sí o con los testigos y a estos, los unos con los otros, examinar documentos, objetos o lugares y hacerlos reconocer por peritos, si el demandado no compareciere o se rehusara a contestar las preguntas que se le hagan, el tribunal podrá tener por ciertas las afirmaciones de la otra parte salvo cuando se demuestre que no compareció por caso fortuito o fuerza mayor a juicio del propio tribunal, y V. En cualquier estado de la audiencia y en todo caso antes de pronunciar el fallo el tribunal exhortara a las partes a una composición amigable. Si se lograra la avenencia, se dará por terminado el juicio y se suscribirá el convenio respectivo, el que una vez calificado y en su caso, aprobado por el tribunal tendrá el carácter de sentencia. En caso contrario el tribunal oirá los alegatos de las partes, para lo cual concederá el tiempo necesario a cada una y enseguida pronunciará su fallo en presencia de ellas de una manera clara y sencilla. En caso de que la audiencia no estuviere presidida por el magistrado lo actuado en ella no producirá efecto jurídico alguno". (44)

b) Se allana.- Se dicta sentencia.

c) Reconviene.- En este caso la reconvención de opondrá al momento de dar contestación a la demanda y nunca después, y en el mismo acto ofrecerá las pruebas que estime pertinentes corriéndoselo traslado al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga. y para tal efecto se diferirá la audiencia por un término no mayor de diez días, excepto cuando el reconvenido este de acuerdo en proseguir el desahogo de la audiencia.

En el otro supuesto de que el demandado no de contestación a pesar de estar debidamente emplazado se continuara la audiencia , y en caso de que este se presentare durante esta con su intervención según el estado en que se halle y no se le admitirá prueba sobre de

ninguna excepción sino demostrare el impedimento de caso fortuito o fuerza mayor que le impidiera presentarse a contestar la demanda.

Por último una vez que se dicta sentencia y una de las partes no esta de acuerdo con esta tiene a su favor el recurso de revisión que se equipara al de apelación en materia civil, dicho recurso de revisión se interpondrá ante el tribunal que haya pronunciado la resolución recurrida dentro del término de diez días posteriores a la notificación de la resolución para su interposición bastara un simple escrito que exprese los agravios.

Y como ultima instancia encontramos al juicio de amparo regulado por el libro segundo de la ley de amparo.

CAPITULO IV. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA LEY AGRARIA Y LA MATERIA CIVIL.

1.- DEFINICIONES.

En este apartado nos referiremos a las definiciones que maneja la ley agraria vigente y el Código Civil en materia federal respecto a nuestro objeto de estudio.

En primer lugar cabe señalar que la Ley Agraria vigente contempla tanto el derecho sustantivo como el derecho adjetivo, y en cambio en materia civil, el derecho sustantivo lo regula el Código Civil y el derecho adjetivo lo regula el Código de Procedimientos Civiles.

Por otra parte la Ley Agraria es muy ambigua toda vez que no nos define con claridad y precisión sus figuras jurídicas.

La ley agraria esta integrada de la siguiente manera:

Título primero. Disposiciones preliminares.

Título segundo. Del desarrollo y fomento agropecuarios.

Título Tercero. De los ejidos y comunidades.

Capítulo I. De los ejidos.

Sección primera . Disposiciones generales.

Sección segunda. De los ejidatarios y avocindados.

Sección tercera. De los órganos del ejido.

Capítulo II. De las tierras ejidales.

Sección primera. Disposiciones generales.

Sección segunda. De las aguas del ejido.

Sección tercera. De la delimitación y destino de las tierras ejidales.

Sección cuarta. De las tierras del asentamiento humano.

Sección quinta. De las tierras de uso común.

Sección sexta. De las tierras parceladas.

Sección séptima. De las tierras ejidales en zonas urbanas.

Capítulo III. De la constitución de nuevos ejidos.

Capítulo IV. De la expropiación de bienes ejidales y comunales.

Capítulo V. De las comunidades.

Título cuarto. De las sociedades rurales.

Título quinto. De la pequeña propiedad individual de tierras agrícolas, ganaderas y forestales.

Título sexto. De las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

Título séptimo. De la Procuraduría Agraria.

Título octavo. Del Registro Agrario Nacional.

Título noveno. De los terrenos baldíos y nacionales.

Título décimo. De la justicia agraria.

Capítulo I. Disposiciones preliminares.

Capítulo II. Emplazamientos.

Capítulo III. Del juicio agrario.

Capítulo IV. Ejecución de las sentencias.

Capítulo V. Disposiciones generales.

Capítulo VI. Del recurso de revisión.

Y muy someramente nos podemos dar cuenta que no existe un Título o capítulo que se refiera a las formas de adquirir la titularidad de derechos agrarios y como no podemos dar cuenta el Título tercero, "De los ejidos y comunidades"; en su capítulo I. De los ejidos, en su artículo 9, no nos define que es el ejido, sino que solo nos dice como se integra este, además adentrándonos en el estudio de dicho capítulo podemos verificar que maneja algunas figuras jurídicas tales como la sucesión, la cesión de derechos, la compraventa y la prescripción, etc. sin embargo no nos las define tales figuras jurídicas sino que nos da los elementos que las integran, por lo que la Ley Agraria se podría decir que es dirigida a gente con conocimientos jurídicos.

Por otra parte la legislación civil, dentro de su integración destina un capítulo para cada una de las figuras jurídicas antes mencionadas.

Y respecto a la Ley Agraria en su Título Décimo reglamento el derecho adjetivo y de acuerdo al estudio realizado con antelación el procedimiento a seguir es ordinario toda vez que esta no establece un procedimiento especial para determinado asunto, y en su artículo 167 establece lo siguiente:

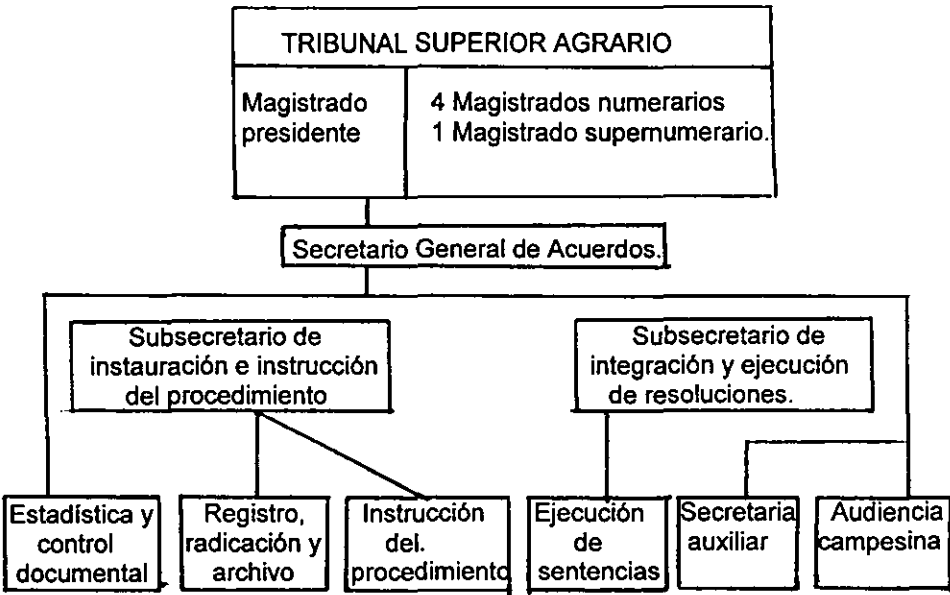
"ART. 167. El Código Federal de Procedimientos Civiles es de aplicación supletoria, cuando no existe disposición expresa en esta ley, en lo que fuere indispensable para contemplar las disposiciones de este título y que no se opongan directa o indirectamente." (45)

Y comparándolo con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, este maneja el procedimiento ordinario y el procedimiento especial civil, tales es la deficiencia que existe en la Ley Agraria en cuanto a su parte adjetiva. que sean expedido varias circulares para subsanar tales deficiencias.

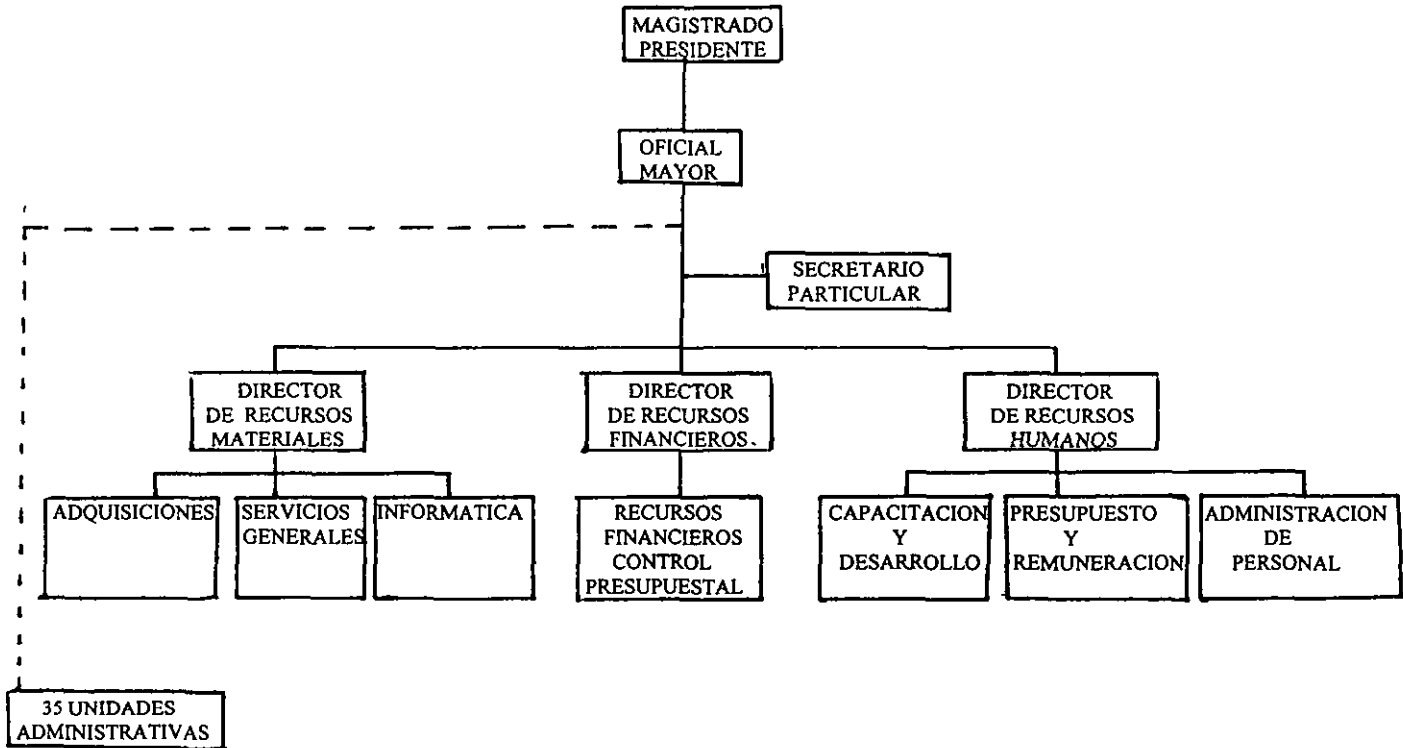
2.-AUTORIDADES JURISDICCIONALES.

El estudio comparativo de las autoridades jurisdiccionales será respecto a las autoridades agrarias y las autoridades civiles para el Distrito Federal en materia local, las cuales se conforman de la siguiente manera:

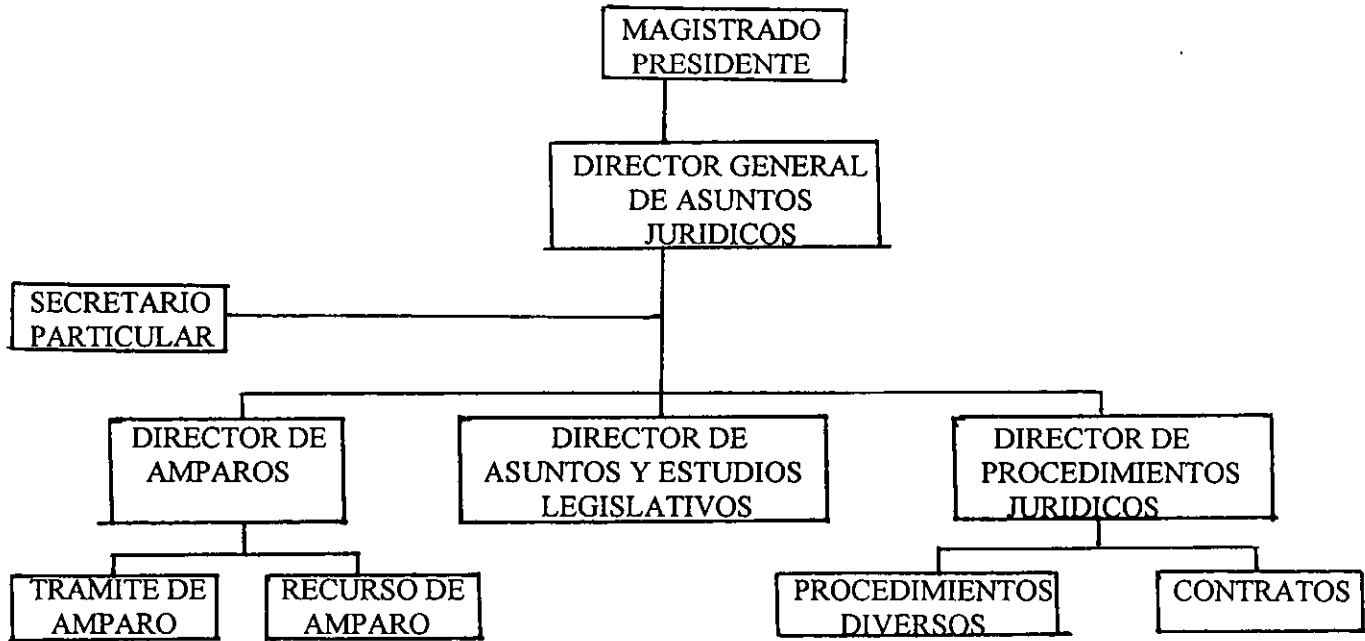
TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO Secretaria General de Acuerdos.



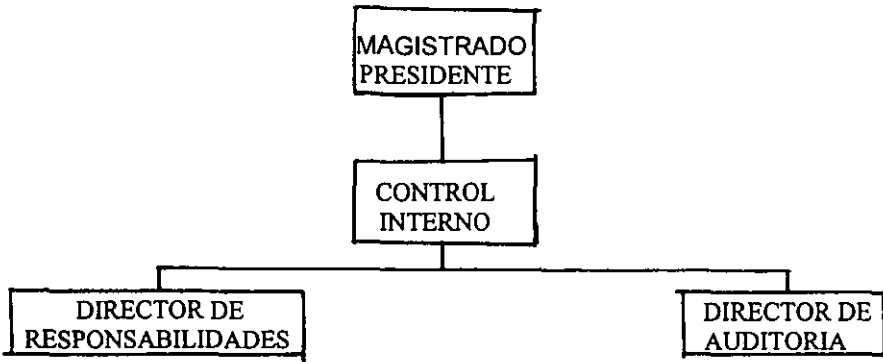
TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO OFICIALIA MAYOR



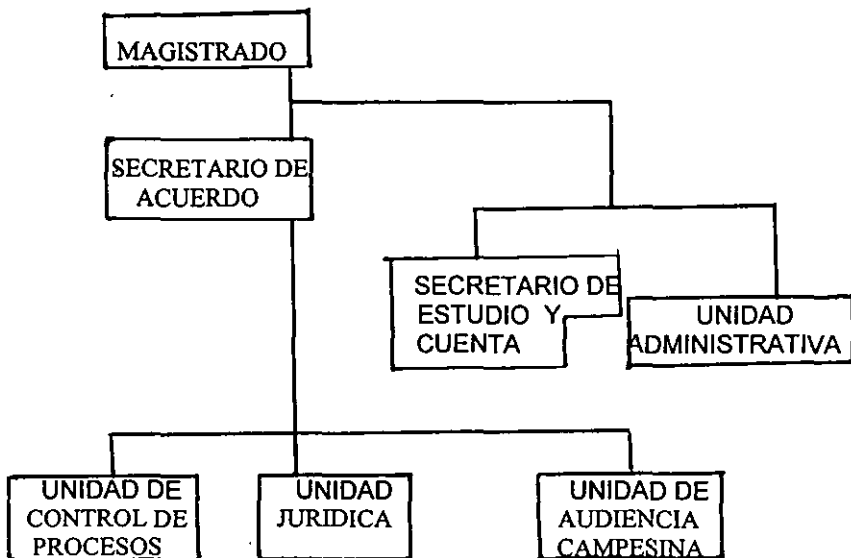
TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS



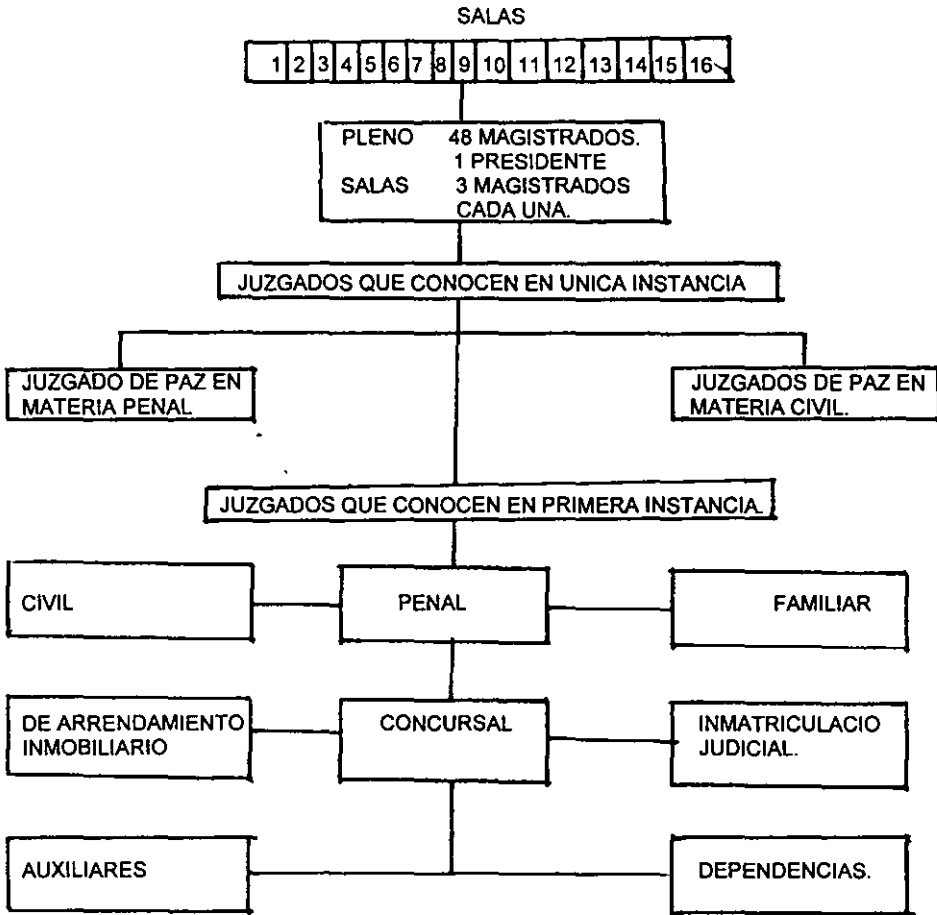
TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO
CONTRALORIA INTERNA



TRIBUNALES UNITARIOS



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL



Cabe hacer mención de acuerdo a los cuadros sinópticos que los Tribunales agrarios, son órgano federales, y como antes se mencionaba dotados de plena jurisdicción y autonomía para dictar sus fallos y comparándolos con el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, estos conocerán de diferentes materias en el ámbito local y no así los Tribunales Agrarios que sólo conocen de su materia agraria a nivel federal.

Por otra parte tanto en materia agraria como en materia civil existe primera y segunda instancia, sin embargo en materia civil existen juzgados que conocen de una única instancia de acuerdo a la cuantía del negocio, y en materia agraria no existe tal competencia por cuantía.

3.- REGISTRO AGRARIO NACIONAL Y REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD:

Tanto el Registro Agrario Nacional como el Registro Público de la Propiedad, garantizan un derecho frente a terceros; mediante folios que son el instrumento en el que se practican los asientos que se originen por la inscripción de los documentos en que contentan las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad.

En materia agraria existen cuatro diferentes folios que son los siguientes:

- I. De tierras;
- II. De derechos agrarios;
- III. De sociedades y
- IV. De reglamentos y actas de asamblea.

Así mismo los folios serán clasificados conforme a la clave registral y de acuerdo al sistema, que permita su mejor control, la clave registral servirá a la vez para su ordenamiento y localización en los archivos.

Por otra parte el Registro Agrario Nacional, integrara los índices necesarios que correspondan a: tierras, derechos agrarios, sociedades y reglamentos y actas de asambleas.

Dicho registro contara con una sección especial, la cual regulara lo referente a las inscripciones de las sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

Y en lo referente al Registro Público de la Propiedad sus sistema registral se integrara:

- I. Registro inmobiliario;
- II. Resgistro mobiliario, y
- III. Registro de personas morales.

Y de acuerdo a las solicitudes y documentos los asientos se practicaran en los siguientes folios:

- I. Folio real de inmuebles;
- II. Folio real de mueble, y
- III. Folio de personas morales y
- IV. Folio auxiliar.

Así mismo dicho registro llevara un sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y persona morales registrados.

En los folios se practicarán : notas de presentación , anotaciones preventivas, inscripciones y cancelaciones.

4.- FEDATARIOS.

La palabra fedatario es sinónimo de notario, la cual proviene del latín notarius.

Profesional del derecho cuya función principal es la de dar fe conforme a la ley. El notario es el fedatario de los actos extrajudiciales y uno de los pocos caso de particulares que todavía ejercen funciones públicas.

El notario desempeña la misión de los antiguos agorónomos egipcios singráfos y apógrafos griegos y cartularios, escribas, tabularios, y notarios romanos ; su más próximo antecedente en el área latina es el escribano así llamado en la Argentina.

Pero el notario, a la vez que da fe de los negocios jurídicos y actos en que interviene, da fuerza de autenticidad a los mismos, coopera a su constitución y perfección y les da solemnidad. Ello contribuye a la seguridad de las relaciones jurídicas y a la evitación de litigios.

De acuerdo a la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 10, establece respecto a lo que es un notario lo siguiente:

" ART. 10.- Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los actos y hechos jurídicos. El notario fungirá como asesor de los comparecientes y expedirá los testimonios, copias o certificaciones a los interesados conforme lo establezcan las leyes. La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte." (46).

De acuerdo al artículo en mención, el notario es un Licenciado en Derecho, investido de fe pública, cabe destacar para comprender mejor lo de fe pública esta es un atributo del Estado y es ejercida a través de los órganos estatales y del notario.

En nuestro sistema jurídico mexicano, el notariado, sin formar parte de la organización del Poder Ejecutivo, es vigilado y disciplinado por el Estado. Por disposición de la Ley recibe la fe pública del Estado por medio del titular del mencionado Poder Ejecutivo.

Fe pública notarial, es una facultad del Estado otorgada por la ley. La fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

La fe pública del notario significa la capacidad para aquello que certifica sea creíble. Esta función del notario contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa, y da certeza que es una finalidad del derecho.

Del artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal en vigor, igualmente se desprende que el notario está facultado para autenticar y dar forma.

La facultad de autenticar surge de la ley y de la calidad del fedatario. Como consecuencia, los hechos y actos contenidos en los instrumentos que certifica el notario, tienen el carácter de auténticos.

De acuerdo a nuestro estudio, tanto el Código Civil, la Ley Agraria y la Ley del Notariado para el Distrito Federal, establecen los hechos y actos jurídicos que deben hacerse constar con la formalidad notarial. El procedimiento para satisfacerla, se encuentra en la Ley del Notario denominado "la forma para la forma". La misión del notario es, entre otras cosas, según este procedimiento para requisitar plenamente la formalidad notarial.

Así mismo el notario actúa a petición de parte; ya que el notario actúa porque se lo solicitan, sólo presta sus servicios cuando una persona física o moral interesado en el otorgamiento de una escritura o en hacer constar un hecho o un acto jurídico se lo pide. Es pertinente decir que la actuación notarial además de rogatoria es obligatoria.

Por otra parte el artículo 1º. De la Ley en cita, califica la función del notariado como actividad de orden público y determina que estará a cargo del notario.

Por otra parte y de acuerdo con el artículo 8°. Del precepto legal en mención los notarios están obligados a la prestación de los servicios públicos notariales, cuando se trate de atender asuntos de interés social.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, tanto en materia agraria como en la materia civil se establece en que casos será necesaria la intervención del notario público debido a la relevancia del acto o hecho jurídico que se vaya a llevar a cabo.

Sin embargo no debemos olvidar que en materia agraria puede fungir como fedatario público, la primera autoridad política del lugar de que se trate, en términos del artículo 28 de la Ley Agraria en Vigor.

De acuerdo a nuestro estudio realizado consideramos que es un gran acierto, que la ley agraria determine en que casos será necesaria la intervención del fedatario público, toda vez, que de esa forma se protegen los derechos de las personas que intervienen en tal acto o hecho jurídico frente a terceros.

CONCLUSIONES

1.- De acuerdo al estudio realizado, nos podemos dar cuenta que a través de la historia la titularidad de la propiedad ha sido un punto clave de las sociedades en general, pues en Roma aunque no existía un concepto de la propiedad, encontramos que esta contaba con tres elementos primordiales que en resumen son: el jus utendi o usus, que es la facultad de servirse de la cosa; el jus fruendi o fructus, que es el derecho de recoger todos los productos y por último el jus abutendi o abusus, es decir disponer de ella de manera definitiva.

2.- Tal fue y es la importancia de los elementos que reporta la propiedad en Roma, que con el tiempo los encontramos plasmados por primera vez en Nuestra Carta Magna de 1857. De aquí la importancia de regular la tenencia de la tierra toda vez que esta es un elemento muy importante en todo el país.

3.- En México , han existido grandes problemas tanto sociales como económicos entre otros debidos en gran parte a la tenencia de la tierra, problemas que desembocaron en una Revolución.

4.- Con la promulgación de la Constitución de 1917, se ven plasmados muchos de los sueños de tantos mexicanos, entre ellos, que dicho ordenamiento jurídico regula en su artículo 27 la tenencia de la tierra la cual originariamente pertenece a la Nación.

5.- La Constitución de 1917 no fue suficiente, ya que se tuvieron que expedir varios ordenamientos que reglamentaran dicho artículo constitucional, entre ellos el primer Código Agrario del 22 de marzo de 1934, más tarde el 23 de septiembre de 1940, el cual fue sustituido por el del 31 de diciembre de 1942, el cual a su vez fue derogado por la Ley de Reforma Agraria, así mismo esta fue sustituida por la Ley Agraria en vigor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992.

6.- Con la expedición de la Ley Agraria en vigor, se trató de mejorar la situación de la tenencia de la tierra, sin embargo encontramos que el ordenamiento agrario en mención tiene aún muchas deficiencias.

7.- La Ley Agraria en Vigor, no es clara y precisa con las figuras jurídicas que regula, tal es el caso que en su artículo 9°. Sólo menciona como se integra el ejido más no, lo define. Dicho artículo a la letra dice:

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

De acuerdo a la redacción del artículo en cita se desprende que los núcleos de población ejidal o ejidos son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

8.- Consideramos parcialmente erróneo , lo expuesto en la conclusión anterior, toda vez que no se ejerce un verdadero derecho de propiedad sobre dichas tierras que conforman el ejido, tal es el caso que el artículo 327 del Código Penal para el Estado de México, tipifica como delito la transferencia ilegal de los bienes sujetos a régimen ejidal, pues si de verdad se ejerciera el derecho de propiedad sobre dichos bienes ejidales, no se tendría que tipificar, toda vez que al tenerse la propiedad se puede usar, disfrutar y disponer de ella, por lo que consideramos que la ley Agraria en mención debería de especificar, sobre que tipo de tierras ejidales se ejerce un verdadero derecho real de propiedad y sobre cuales un derecho real de usufructo, para no actuar ilícitamente por las deficiencias que presenta esta.

9.- La Ley Agraria, en su artículo 44. Establece respecto a las tierras que conforma al ejido lo siguiente:

"ART.44.- Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino se dividen en:
I. Tierras para el asentamiento humano;
II. Tierras de uso común, y
III. Tierras parceladas."

Sin embargo la ley en mención es muy ambigua respecto a la forma de adquirir la titularidad sobre la tenencia de dichas tierras.

10.- Nosotros consideramos que la Ley Agraria vigente, debería de establecer en su Capítulo II. De las tierras ejidales, otra sección referente a la forma de adquirir la titularidad de los derechos agrarios respecto a las tierras que conforman el ejido.

11.- Dada la clasificación que nos da la ley de las tierras de acuerdo a su destino, estas presentan diversa naturaleza jurídica entre sí, con lo cual verificamos que dependiendo de la tierra que se trate por su destino, podremos hablar de un derecho real de propiedad o un derecho real de usufructo. Con lo cual no se dejaría en estado de indefensión a los individuos que integran el ejido o a terceros.

12.- La Ley Agraria en vigor a través de sus diferentes artículos que la conforman establece de manera ambigua diferentes formas de adquirir la titularidad de derechos agrarios respecto a la tenencia de la tierra entre las cuales encontramos las siguientes:

a) La sucesión de derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, a través de una lista de sucesión, que deberá ser depositada en el Registro Agrario Nacional o formalizada ante fedatario público.

b) Por la cesión legal de los derechos parcelarios y comunes.

c) Por prescripción positiva.

d) Por asignación de la asamblea.

e) Por enajenación, de los derechos parcelarios.

Sin embargo estas formas de adquirir la titularidad de los derechos agrarios respecto a la tenencia de la tierras que conforman el ejido, no son aplicables en forma general a las diferentes formas de tierras que por su destino la Ley Agraria las clasifica en tierras destinadas para el asentamiento humano, para el uso común y parceladas. Lo que trae como consecuencia grandes problemas. Por lo que insistimos en la creación de un apartado donde se especifique con claridad y precisión, las formas de adquirir dichos derechos agrarios, sobre las tierras en mención dada la naturaleza individual que presentan cada una de ellas.

13.- Aunado a lo antes expuesto el ordenamiento legal en estudio, trata de suplir estas deficiencias tan graves, con la aplicación supletoria de la legislación civil ya que en su artículo 2º. Establece lo siguiente:

"ART. 2º.- En lo previsto en esta ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal..."

Por tal motivo, consideramos de gran importancia el legislar lo antes posible en esta materia agraria, ya que el no hacerlo ocasiona que el sector ejidal este en esta de indefensión, al no ser la Ley Agraria, clara y precisa con sus figuras jurídicas. Pues debemos de tener en cuenta que el núcleo ejidal es un sector muy desprotegido y carente de una preparación académica para defenderse, por ello la gran necesidad de que dicho ordenamiento legal sea claro y preciso.

14.- Respecto a su parte adjetiva de la Ley Agraria en vigor que regular apartir del Título Décimo con el nombre "De la Justicia Agraria", nos podemos dar cuenta que dicha ley regula un procedimiento ordinario el cual se podrá llevar a cabo a través de la vía de jurisdicción voluntaria cuando no exista un litigio, o a través de la vía de jurisdicción contenciosa en caso de controversia.

15.- Consideramos que debería de establecerse un procedimiento especial para la tramitar la adquisición de la titularidad de los derechos agrarios respecto a la tenencia de la tierra que conforman el ejido, para así evitar tantas injusticias que se cometen en

contra de los ejidatarios, quienes son los que trabajan el campo mexicano tan olvidado y desprotegido.

16.- El procedimiento agrario, en cuanto a su tramitación ente los Tribunales Agrarios, presenta muchas deficiencias, tal es el caso, que se tuvo que expedir una circular para establecer los requisitos con que debe de contar el escrito inicial de demanda, sin olvidar que en el escrito inicial de demanda es donde se expresan nuestras pretensiones.

17.- Es de imperiosa necesidad que se regule con claridad y precisión, la forma de la tramitación del procedimiento agrario. Ya que dicho ordenamiento trata de subsanar todas estas deficiencias con la aplicación supletoria del Código Federal de Procedimientos Civiles, y además establece la existencia de la suplencias de las deficiencias de las partes en sus planteamientos.

18.- De acuerdo al estudio comparativo de la materia agraria con la materia civil, podemos concluir que aun falta mucho por legislar en la materia agraria, ya que esta materia es inexplorada, y nuestros legisladores tratan de cubrir esta gran deficiencia que presenta la ley a través de la aplicación supletoria de diversos ordenamientos civiles, sin darse cuenta que ello no es posible, dado que en materia agraria respecto a las tierras que conforman al ejido podemos hablar de un derecho real de propiedad respecto a las tierras parceladas y un derecho real de usufructo respecto a las tierras destinadas para el asentamiento humano y el uso común, lo que en materia civil no es así ya que en dicha materia la propiedad privada puede presentar ambas características.

NOTAS DE PIE DE PAGINA

- 1.- Eugéne Petit, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. 12ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1995.. PP. 229 y 230.
- 2.- Juan Iglesias, DERECHO ROMANO. 6ª. Edición. Barcelona. 1972. P. 264
- 3.- Guillermo Floris Margadant S., DERECHO ROMANO, 17ª. Edición. Ed. Esfinge. México. 1993. P. 27.
- 4.- Raúl Lemus García, DERECHO AGRARIO MEXICANO, 7ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1991. P. 73.
- 5.- Lemus García, apud., Zorita, P. 71.
- 6.- José Ramón Medina Cervantes, "DERECHO AGRARIO" Ed. Harla. México. 1997. P. 40.
- 7.- Ibid., P.53.
- 8.- Ibídem, P. 131.
- 9.- José Ramon Medina Cervantes, op. cit. P. 89.
- 10.- Adolfo Gilly, LA REVOLUCION INTERRUMPIDA, 26ª. Edición. Ediciones El Caballito. México. 1989. PP. 62-63.
- 11.- Martha Chavez Padrón, EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO. 10ª. Edición. Ed. Porrúa. México 1991. P. 422.
- 12.- Ley Federal de Reforma Agraria, comentada Editorial Limsa, México 1990.
- 13.- Ley Agraria, ART. 9. Editorial Porrúa, México, 1997.
- 14.- Ibídem. ART. 15.
- 15.- Ibídem. ART. 16.

- 16.- Ibidem. ART. 20.
- 17.- Ibidem. ART. 21.
- 18.- Ibidem. ART.44.
- 19.- Ibidem. ART. 23.
- 20- Ibidem. ART. 25.
- 21.- Ibidem. Art. 33.
- 22.- Ibidem. Art. 38.
- 23.- Ibidem. ART. 35.
- 24.- Ibidem. ART. 36.
- 25.- Lemus García Raúl, Op. Cit. P.342.
- 26.- Ley Agraria, ART. 43.
- 27.- Ibidem. ART. 44.
- 28.- Ibidem. ART. 63.
- 29.- Ibidem. ART. 70.
- 30.- Ley Federal de Reforma Agraria. ART. 102.
- 31.- Ley Agraria en Vigor.ART. 71.
- 32.- Ibidem. ART. 72
- 33.- Ibidem. ART.73
- 34.- Ibidem. ART. 74.

35.- Eduardo Pallares, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 20ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1991. P.773.

36.- Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México, 10 de junio de 1997. P. 9.

37.- Ley de Federal de Reforma Agraria, ART. 75.

38.- Ibídem. ART. 76.

39.- Ley Agraria en Vigor, ART. 48.

40.- Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México, 10 de junio de 1997. P. 11

41.- Ley Agraria ART. 17.

42.- Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 1993.

43.- Ley Agraria. ART. 171

44.- Ibídem. ART. 185.

45.- Ibídem. ART. 167.

46.- Ley del Notariado para el Distrito Federal, 17ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1997.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Chavez Padrón, Martha. "EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO", 10ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1991. 485.p.p.
- 2.- D'ors Alvaro. "ELEMENTOS DE DERECHO PRIVADO".
- 3.- Floris Margadant S. Guillermo. "EL DERECHO PRIVADO ROMANO". 17ª. Edición. Ed. Esfinge. México. 1991. 530. P.P.
- 4.- Gilly Adolfo. "LA REVOLUCION INTERRUMPIDA", México, 1910-1920: Una guerra campesina por la tierra y el poder, 26ª. Edición. Ediciones El Caballito. México. 1989. 410. P.P.
- 5.- Gómez Lara Cipriano. "TEORIA GENERAL DEL PROCESO", 8ª. Edición. Ed. Harla. México. 1990. 429. P.P.
- 6.- González de Cassio, Francisco. "HISTORIA DE LA TENENCIA Y EXPLOTACION DEL CAMPO DESDE LA EPOCA PRECORTESIANA HASTA LAS LEYES DEL 6 DE ENERO DE 1915". Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana, México 1957.
7. Gutierrez y González, Ernesto. "EL PATRIMONIO", 4ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1993. 1155.P.P.
- 8.- Ibarrola, Antonio de, "DERECHO AGRARIO", El campo: base de la patria. 3ª. Edición. Ed. Porrúa. México 1984. 946.P.P.
- 9.- Iglesias, Juan, "DERECHO ROMANO", Instituciones de Derecho Privado, 6ª. Edición. Barcelona. 1972. 752. P.P.
- 10.- Instituto de Investigaciones Históricas. "MANUAL DE HISTORIA DEL MEXICO CONTEMPORANEO, (1917-1940). 1ª. Edición. México. 1988. 355.P.P.
- 11.- Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana. "NUESTRA CONSTITUCION, HISTORIA DE LA LIBERTAD Y SOBERANIA DEL PUEBLO MEXICANO, DE LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, ART.27". 1ª. Edición. México. 990. 96. P.P.

- 12.- Kaser, Max. "DERECHO ROMANO PRIVADO", 5ª. Edición. Alemana por José Santa Cruz Teijeiro. Madrid España. 1982. 421 P.P.
- 13.- Lemus García Raúl. "DERECHO AGRARIO MEXICANO", 7ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1991. 389.P.P.
- 14.- Medina Cervantes, José Ramon. "DERECHO AGRARIO", Ed. Harla. México 1987. 537. P.P.
- 15.- Mendieta y Núñez, Lucio. "SINTESIS DEL DERECHO AGRARIO", 2ª. Edición. UNAM. Instituto de Investigaciones Jurídicas . México. 1971.
- 16.- Ovalle Favela, José. "DERECHO PROCESAL CIVIL", 5ª. Ed. Ed. Harla. México 1992.
- 17.- Pallares Eduardo. "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", 20ª. Ed. Ed., Porrúa. México 1991.
- 18.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "DERECHO NOTARIAL" 8ª. Ed. Ed. Porrúa. México. 1997. 442.P.P.
- 19.- Petit Eugené, "TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO". 12ª. Edición. Ed. Porrúa. México 1995. 717 P.P.
- 20.- Reyes Osorio Sergio y Staven Hagen Rodolfo. "ESTRUCTURA AGRARIA Y DESARROLLO AGRICOLA EN MEXICO". Estudio sobre las relaciones, entre la tenencia y uso de la tierra y el desarrollo agrícola en México. Ed. Fondo de Cultura Económica. México. 1974.
- 21.- Sánchez Medal, Ramon. "DE LOS CONTRATOS CIVILES", 22ª. Ed. Ed. Porrúa. México 1993. 617 P.P.
- 22.- Silva Herzog, Jesús. "EL AGRARISMO MEXICANO Y LA REFORMA AGRARIA", Ed. Fondo de Cultura economica, México. 1980.

LEGISLACION

1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial. Sista. México 1998. 305. P.P.

2.- CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Sista. México. 1998. 236. P.P.

3.- LEY AGRARIA Y LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES AGRARIOS, 8ª. Ed. Ed. Porrúa. México 1997. 394 P.P.

4.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL. Comentada. Ed. Limsa. México 1990.

5.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL 17ª. Ed. Ed. Porrúa. México 1997. 90.P.P.

PERIODICOS

1.- PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, 10 DE JUNIO DE 1997.