

284



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLÁN"



"LOS BENEFICIOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS DERIVADOS DE LA APORTACION DE TIERRAS DE ORIGEN SOCIAL A UNA SOCIEDAD MERCANTIL INMOBILIARIA EN MÉXICO"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A :
HILDA ROJAS CHORES

ASESOR DE TESIS: LIC. ANDRÉS OVIEDO DE LA VEGA.

NAUCALPAN, EDO. DE MÉXICO. NOVIEMBRE DE 2002.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN





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.

DEDICATORIAS

*A Dios, por haberme dado todo lo que tengo y
guiarme en todos los pasos de la vida.*

A mi Mamá y Papá, por haberme dado la vida y guiarme en el camino correcto, porque siempre me inculcaron el amor al trabajo, la superación y el respeto a mis semejantes.

A mis hermanos, José, Víctor y Miguel por estar siempre a mi lado en todos los momentos más difíciles, así como también en los momentos de alegría.

A César, por estar conmigo, escucharme y brindarme apoyo en todo momento, muchas gracias.

A mi tía Chuchina, que se ha preocupado por mí y con cuyo apoyo cuento.

Al Lic. Andrés Oviedo de la Vega, por el apoyo que me brindó.

Al Lic. Antonio Flores, por guiarme en mi desarrollo profesional.

A mi gran amiga Isela por haber pasado juntas muchas alegrías, así como haberme escuchado en todos los momentos difíciles.

A mi Universidad Nacional Autónoma de México, porque gracias a sus profesores logré el criterio profesional que ha regido y regirá en mi vida.

Gracias, a todos.

INDICE

INTRODUCCION.

CAPITULO I. ANTECEDENTES

	Pág.
1. Epoca Virreinal	1
1.1. Las Bulas de Alejandro VI.	3
1.2 El patrimonio real.	5
2. Leyes de Colonización.	6
2.1. Decreto de 4 de enero de 1893.	6
2.2. Decreto de 14 de octubre de 1823.	7
2.3. Ley de Colonización de 18 de agosto de 1824.	9
2.4. Ley de Colonización de 4 de diciembre de 1846.	10
2.5. Ley de Colonización de 16 de febrero de 1854.	10
3. Las tierras en el siglo XIX.	11
3.1. Ley Lerdo o Desamortización de 1850.	12
3.2. La constitución de 1857	16
3.2.1. Voto de Ponciano Arriaga.	17
3.2.2. Voto de Isidoro Olvera	18
3.3. Ley de nacionalización de 1859	19
4 Compañías deslindadoras.	19
4.1. El Porfiriato.	21
5. La Revolución Mexicana de 1910.	22
5.1. La sucesión presidencial de Francisco I. Madero.	22
5.2. El Plan de San Luis.	23
5.3. Emiliano Zapata y el Plan de Ayala.	24
5.4. El Plan de Guadalupe.	27
5.5. Ley del 6 de enero de 1915.	27
6. Breve reseña del desarrollo legislativo de 1917 a 1992.	29
6.6. Ley Agraria de 1992.	33

CAPITULO II. MARCO CONCEPTUAL.

1. Concepto de la palabra agrario	35
1.1. Concepto de derecho agrario.	36
1.2. Naturaleza jurídica del derecho agrario.	38
1.3. Características del derecho agrario.	40
2. Concepto de propiedad.	41
3. Las tierras ejidales	42
3.1. Tierras parceladas	46
3.2. Naturaleza de las tierras parceladas	47

3.3. Procedimiento para la adopción del dominio pleno	47
4. Concepto de tierras de uso común	48
4.1. Naturaleza Jurídica de las tierras de uso común	49
4.2. Características de las tierras de uso común	50
5. Las sociedades mercantiles en México	52
5.1. Naturaleza de las sociedades mercantiles	55
5.2 Características de las sociedades mercantiles	56
6. La sociedad civil en México	56
6.1. Naturaleza de las sociedades civiles	58
6.2. Características de las sociedades civiles	58

CAPITULO III. MARCO JURIDICO DE LA SOCIEDADES MERCANTILES INMOBILIARIAS.

1. Fundamento Constitucional.	60
1.1. Fracción VII del artículo 27 de la Constitución Federal.	61
1.2. La libre asociación.	63
2. Ley Agraria de 1992	65
3. Ley General de Asentamientos Humanos.	66
3.1. El Derecho del tanto en el régimen social.	68
3.2. Derecho de preferencia.	70
3.3. Las tierras de uso común en la Ley Agraria.	70
3.4. El procedimiento de la transmisión de las tierras ejidales a una sociedad inmobiliaria en la Ley Agraria.	72
3.5. Formalidades registrales de las sociedades.	79
4. Las sociedades mercantiles en la Ley de General de Sociedades M	81
5. Las sociedades civiles en el Código Federal Civil.	83

CAPITULO IV. BENEFICIOS JURIDICOS Y ECONOMICOS DERIVADOS DE LA APORTACION DE TIERRAS.

1. Procedimiento para la aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles inmobiliarias.	88
2. La adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas.	90
2.1. Esquemas asociativos.	92
2.2. Constitución de un fideicomiso traslativo de dominio.	63
2.3. Constitución de un contrato de asociación en participación.	94
2.4. Constitución de una sociedad mercantil inmobiliaria	95
2.5. Elementos a incorporar en el procedimiento para adoptar el dominio pleno.	96
3. Expropiación para la constitución de reservas territoriales.	97

4. Tipos de sociedades mercantiles inmobiliarias.	97
5. Ley General de Asentamientos Humanos.	98
6. Plan Nacional de Desarrollo Urbano.	99
6.1. Planes Estatales de Desarrollo Urbano.	100
6.2. Plan de Desarrollo Municipal.	102
7. Programa de las 100 ciudades.	103
8. Acciones Gubernamentales en el proceso de desincorporación de tierras de origen social.	111
9. Tierras desincorporadas.	111
9.1. Adopción de dominio pleno.	111
9.2. Aportación de tierras de uso común.	112
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	115
BIBLIOGRAFÍA.	118

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación está orientado a contribuir al desarrollo de la ciencia jurídica, considerando para ello el interés que representa el factor tierra como una fuente importante de riqueza para el desarrollo económico del país y desde el punto de vista social para la población que se ubica en el medio rural.

De esta manera, se analizan las nuevas formas de asociación que establece la Ley Agraria y más concretamente la aportación de tierras de uso común y de dominio pleno a una sociedad mercantil o civil inmobiliaria, figuras jurídicas estas que hasta fechas recientes han sido poco explorada por los doctrinarios.

Para esto, y como consecuencia del acelerado crecimiento poblacional que se ha venido registrando en las principales ciudades del país, se han generado una serie de problemas debido a los asentamientos humanos irregulares. Por lo que, actualmente la nueva Ley Agraria permite que las superficies de origen ejidal o comunal sean desincorporadas del régimen agrario para ser incorporadas a proyectos de diversas índoles, entre los que se destacan los urbanos e inmobiliarios, reconociendo que la dinámica de la sociedad tiende a asignar a los tres niveles de gobiernos el carácter de promotores y orientadores del desarrollo urbano, demandando que la responsabilidad de evaluar y concretar los proyectos descansa predominantemente en los agentes económicos de los sectores privado y social.

Esto implica que el crecimiento de los centros de población deje de realizarse de manera desordenada y se pueda controlar la especulación que en el mercado inmobiliario se ha practicado sin prestar atención alguna a la legalidad, situación que se ha traducido en inseguridad jurídica para los adquirentes y en un constante problema para las autoridades en lo relativo al otorgamiento de los servicios públicos y al origen de desequilibrios ecológicos.

Sin embargo, en la actualidad la posibilidad de los núcleos agrarios para beneficiarse de la urbanización de sus tierras está plenamente reconocida en la Ley Agraria, misma que otorga a los ejidos y comunidades la facultad de buscar alternativas más justas para destinar parte o la totalidad de sus tierras a un proyecto inmobiliario y así tener una mayor plusvalía de sus tierras, mayores posibilidades de desarrollo al convertirse en una opción económica y social para

los actuales propietarios de la tierra, incorporándolas, mediante su aportación y generación de una mayor plusvalía.

Para esto, a través del presente estudio se realiza un somero análisis de las formas de desincorporar de la tierra social para el desarrollo urbano, destacando como característica que los núcleos agrarios a considerar deberán estar contemplados parcial o totalmente en los instrumentos de planeación local, es decir en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

De esta manera, en el capítulo primero se presenta, con una breve reseña histórica que permita conocer diferentes etapas y evolución de los principales aspectos que en materia agraria se han dado en el país, partiendo para ello desde la época de la colonia, el movimiento de independencia, la etapa revolucionaria y el período contemporáneo.

El segundo capítulo se definen los diferentes conceptos básicos que integran el Derecho Agrario el cual ha registrado una de las transformaciones más importantes, derivadas de las reformas al Marco Legal Agrario, a partir de las modificaciones al artículo 27 Constitucional llevadas a cabo en el año de 1992. De igual forma, se definen las sociedades mercantiles y civiles, las que por sus particularidades juegan un papel importante en esta materia, por considerarlas como una alternativa viable para generar mayores posibilidades de desarrollo al convertirse en una opción económica y social para las actuales propietarios de la tierra, incorporándolas, mediante su aportación y generación de una mayor plusvalía.

En el tercer capítulo se analizara el marco legal agrario, mediante el cual se regulan las diversas alternativas de asociación que por su carácter legal se basa en actos de voluntad de los núcleos agrarios que reciban los beneficios que les corresponden como dueños de la tierra.

Por último, se hace referencia a nuevas formas de asociación estudiando sobre todo la constitución de la sociedad mercantil inmobiliaria, y también haciendo mención de otras formas de asociación. Así mismo, se hace referencia a los beneficios jurídicos y económicos que pueden obtener los campesinos como resultado de comercializar sus tierras o formar parte de una sociedad, tomando en cuenta la planificación y rectoría que le corresponde al Estado para regularizar las tendencias de crecimiento poblacional y de equipamiento urbano que se demande.

Para llevar a cabo tales propósitos, se hace referencia de manera analítica a las diferentes formas de aportar la tierra social, en caso de manifiesta utilidad, a una sociedad mercantil que por sus particularidades resulta ser la más viable para los fines ya mencionados.

Así pues, presentamos a consideración del H. Sinodo la presente investigación jurídica, que esperando que despierte el interés de los estudiosos y juristas, además de contribuir a promover nuevas formas de organización, cuya difusión impacte de manera preponderante en mayores beneficios para uno de los sectores del país que tradicionalmente se han visto más desprotegidos: la población campesina.

CAPITULO I. ANTECEDENTES

Para alcanzar el objetivo que se pretende en la presente investigación, resulta indispensable analizar la amplia y compleja problemática de la tenencia de la tierra en México durante la época del virreinato, de la independencia, la reforma, y con mayor énfasis durante la etapa revolucionaria. De este modo, mencionaremos algunos antecedentes sobre lo que ha sido el reparto de la tierra en nuestro país a través de los años como una forma de organización jurídica.

1. Época virreinal

Como resultado del surgimiento de la Nueva España, el territorio establecido por los monarcas españoles durante el período que comprendió desde los inicios del siglo XVI hasta el siglo XIX en los territorios del México actual, y que tuvo asimismo jurisdicción sobre algunas zonas del sur estadounidense y el resto de Centroamérica, las islas caribeñas, una porción del norte sudamericano y sobre las islas filipinas.

Nueva España fue el nombre que dio Hernán Cortés a las tierras que conquistó, expresando que así la llamaba por las semejanzas que guardaba con España. Esta designación aparece oficialmente en una real cédula del emperador Carlos V (el rey español Carlos I), en fecha 15 de octubre de 1522. El nombre de Nueva España llegó a tener tres acepciones distintas: en una abarcó los territorios conquistados por Hernán Cortés y por sus capitanes, es decir, el espacio geográfico que ocupan actualmente el Distrito Federal y los Estados de México, Hidalgo, Puebla, Tlaxcala, Morelos, Querétaro, Guanajuato, Michoacán, San Luis Potosí (excluyendo algunos distritos del éste), el sur de Tamaulipas, Tabasco, Veracruz y algunos lugares de Durango y Jalisco. En un sentido más amplio, el nombre de Nueva España comprendió todo lo que se encontraba bajo la inicial jurisdicción del virreinato; además de los reinos de Nueva Galicia, Nueva Vizcaya, Nuevo León, Nuevo México y Yucatán. Finalmente, con una acepción mucho más amplia llegó a nombrarse Nueva España al conjunto de los distritos de las cinco audiencias a ella vinculadas, las de México, Guadalajara, Guatemala, Santo Domingo (incluida la actual Venezuela) y Manila. En función de esto, existía en el Consejo de Indias la Secretaría de Nueva España, en la que se

atendían los negocios concernientes a estas cinco audiencias. Puede añadirse que también la península de Florida quedó sometida durante algún tiempo al virreinato Novó hispano hasta que más tarde quedó sujeta al Gobernador General de Cuba.¹

Por otra parte, se tienen antecedentes de que a la llegada de los españoles a nuestro país, es probable que la primera propiedad indígena que pasó a sus manos de los españoles fue la particular y sobre todo, aquella que correspondió a los señores, los guerreros y la casta sacerdotal. El teotlalpan, el milchimalli, el tlatoacalli y el pillalli, fueron propiedades públicas colectivas que por su significado desaparecieron casi violentamente. Tierras que no pertenecían a ninguna persona y eran trabajadas por los habitantes de los barrios de ese lugar cuyos productos se destinaban al sostenimiento de la casa real, los guerreros en tiempos de guerra y por último a los templos, que eran los siguientes: a) teotlalpan. tierra que era considerada de los dioses que eran cultivadas por vecinos del barrio, cuyos productos eran destinados a cubrir los gastos que se originaban en el culto de los dioses, así como eran destinado al sostenimiento de los sacerdotes. b) milchimalli. Producto de estas tierras que era destinado a los gastos de la guerra de la milicie c) tlatoacalli. Estas tierras era la superficie de cultivo que se reservaba al rey, para que con sus gastos se solventara los gastos de la familia real. d) pillalli. Tierras de los guerreros, que posteriormente podía disponer el rey como su propiedad.²

Recién realizada la conquista los españoles se vieron obligados a vivir en los pueblos y ciudades aborígenes, por lo que en recompensa a sus hazañas e inversiones personales exigieran las tierras de común repartimiento que necesitaban, tomando todas las tierras de los pueblos conquistados, por lo que en consecuencia en el virreinato español no sólo la distribución de las tierras se agravó por sus marcados contrastes que comenzaban por la división de castas sociales, sino que la explotación agrícola también se realizó mediante soluciones de hecho, opuestas a los mandatos de las Leyes de Indias que eran justas; y que en la realidad se acataban pero no se cumplían. En la propiedad colectiva indígena, la extensión de una parcela apenas era equiparable a la de una peonía. Por otra parte, también aquí las disposiciones vigentes no se observaban y las enajenaciones de bienes comunales o indígenas se efectuaron algunas veces, burlando la tutela fiscal.³

¹ De, Niceto Zamocoris. "La Historia de México". Tomo IV, Capítulo VI, pp. 232.

² Sotomayor Garza, Jesús "El Nuevo Derecho Agrario en México". Editorial Porrúa, pp. 112.

³ Chávez Padrón, Martha. "El Derecho Agrario en México". Editorial Porrúa, Undécima Edición, México, 1997, pp 6-

1.1. Las bulas de Alejandro VI

Al apoderarse los españoles mediante la fuerza de las armas del territorio dominado por los indios, siguieron la bárbara costumbre de los pueblos fuertes, aunado esto al hecho de que el proceso de rendición de éstos se acentuó con la influencia e intervención de la iglesia católica. Los españoles quisieron dar a la conquista de la Nueva España una apariencia de legalidad, y al efecto invocaron como argumento supremo las bulas de Alejandro VI, siendo esta una especie de laudo arbitral con el que se solucionaba la disputa que entablaron España y Portugal sobre la propiedad de las tierras descubiertas por sus respectivos nacionales.

La época de la conquista fue aceptada como fuente de soberanía sobre el territorio y la población cuando se empleaba en contra de los pueblos infieles y también lo eran las donaciones hechas por la Santa Sede a los soberanos católicos, pues los principales representantes de la iglesia (el Papa) fundaban su poder, sobre todo el mundo, en las falsas Decrétales de Isidoro, tenidas como auténticas durante varios siglos.

Los teólogos más ilustres y numerosos escritores de esa época han opinado que el Papa sólo dio a los Reyes Católicos la facultad de convertir a los indios a su religión, pero no el derecho de propiedad sobre sus bienes y señoríos. En calidad de árbitro, el Papa Alejandro VI, a petición de España, expidió tres Bulas:

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

Estas tres Bulas respondieron planteamiento de delimitar el territorio conquistado: en la primera no se fijó línea de demarcación, en tanto que en segunda se subsanó este error, y en la tercera se orientó a contener las ambiciones de Portugal. La segunda Bula, Inter Coetera (Noverunt Universi) fue dirigida a Fernando e Isabel, Reyes de Castilla, León, Aragón, Sicilia y Granada, a fin de alentar los descubrimientos jefaturados por Cristóbal Colón. Para tales efectos se delimitaron los espacios que en lo sucesivo le pertenecerían a España, las cuales textualmente manifestaron lo siguiente:

⁴ Pallares. "Legislación Federal Complementaria del Derecho Civil Mexicano". México 1897. pp. 6.

...todas las islas, y tierras firmes, que huvieréis descubierto y en adelante descubriereis ácia el Occidente, y Medio-Día: bien, tirndo, ó assignando una Linea desde el poli Artico, que es el Septentrion, á Polo Antartico, o Medio-Día: bien estén las Tierras firmes, é Islas halladas, y que en adelante hallareis ácia la India, o otra parte, la cual dicha Linea diste de cualesquiera de las Islas, llamadas de los Azore, y Cabo Verde, cien lenguas ácia el Occidente, y Medio-Día: bajo la condición de que todas las Islas, y tierras firmes descubiertas, y que descubriereis, desde la expressada Linea ácia el Occidente, y Medio-Dian, no se estén poseyendo actualmente por algun otro Rey, ó Príncipe Christiano, ni lo hayan estado antes de ahora hasta el dia proximo passado de la Navidad de nuestro Señor Jesu Christo, desde el qual comienza á correr el año presente de mil quatrocientos noventa y tres, quando algunas de las dichas Islas fueron descubiertas, y halladas por nuestros Capitanes, y Soldados) y os las asignamos con todos sus Señoríos, Ciudades, Fortalezas, lugares, y Villas, Derechos, Jurisdicciones y pertencencias: y os hacemos, constituimos, y deputamos á Vos, Vuestros Herederos, y sucesores por verdaderos Señores de dichas Islas, y Tierras Firmes, con plena, libre y omnimoda potestad, autoridad, y jurisdicción.⁵

El investigador Solórzano menciona que la donación es más precisa en las otras dos Bulas, despachadas por el mismo Alejandro VI, en que ampliando la concesión precedente, vuelve a decir que da a los Reyes Católicos el mismo dominio para sus conquistas que se había dado, por sus antecesores, a los Reyes de Portugal para la Guinea e Indias Orientales, y que se entendiese, a todas las que hiciesen hacia el Poniente y Mediodía, que por otro Príncipe Cristiano se hallasen primero ocupadas y las tuviesen y gozasen ellos y sus sucesores perpetuamente con todos sus Señoríos, Haciendas, Fortalezas, Villas, Lugares y Jurisdicciones universales, siendo y quedando en absoluto señores de ellas con plena, libre y omnimoda potestad, autoridad y jurisdicción".⁶

Las consideraciones que encierran el párrafo anterior representan la justificación jurídica moderna de los hechos pasados; pero en la época y dado el espíritu religioso del pueblo español, la Bula de Alejandro VI fue él título que justificó la ocupación de las tierras descubiertas en América por Cristóbal Colón, tomando posesión de ellas en nombre de los Reyes Católicos de España. Por tal motivo, la Bula de Alejandro VI se consideró como un título legal de propiedad sobre las Indias para justificar el dominio que tuvieron sobre las tierras descubiertas.

⁵ - *Cedulario*, de PUGA. México, MDLXIII.

⁶ - Solórzano y Pereyra. op cit. Tomo II. pp.109.

1.2. El patrimonio real

Se constituía por los bienes y derechos propiedad de la Casa Real para financiar los gastos de los palacios, pero es necesario tener en cuenta que, de acuerdo con la división de Gregorio López, en la Glosa cuatro de la ley I, título 17, partida 2, el patrimonio real se encontraba constituido por tres clases de bienes:

- I.- Propiedades, rentas y derechos con que está dotado el *Tesoro Real* para subvenir a la administración, orden y defensa del reino.
- II.- Propiedades, rentas y derechos con que está dotada la *Casa Real* para los gastos.
- III.- Bienes que el rey posee como persona privada, por herencia, donación, legado, compra u otro cualquier título que le sea propio y personal.

Los bienes de la primera clase componen el patrimonio del Estado (patrimonio de la corona), los de la segunda forman lo que se llama el real patrimonio, y los de la tercera, el patrimonio privado del rey.⁷

En los territorios de las Indias, los reyes españoles siempre dispusieron como cosa propia y en más de una de las cédulas declararon ser de su propiedad particular. Las Indias era en realidad, un reino gobernado por los virreyes, es decir, por personas que hacían las veces de los reyes de España o por otras autoridades que representaban a los mismos, no por simples administradores de bienes particulares y en este concepto, cuando los reyes otorgaban o vendían una extensión de las nuevas tierras a algún particular, se reservaban siempre la soberanía y la jurisdicción sobre las mismas como un derecho intransmisible por una simple enajenación o donación.⁸

Ahora bien, por su parte el Doctor Mora, "A fines de la fase virreinal un 90% de las fincas urbanas pertenecían por su título a particulares y por su valor a causa de los gravámenes en gran parte al clero".⁹ El reparto de tierras a favor de

⁷ - Diccionario Jurídico de Escriche. Lucio Mendieta y Nuñez. "El Problema Agrario en México y la Ley de Reforma Agraria". Editorial porrua. 13ª edición México 1975. pp. 37.

⁸ - En una ley expedida por Don Felipe II en 1566 declara que: "pero la jurisdicción civil o criminal, que los Reyes por su mayoría y poderío real que es la de hacer y cumplir donde los otros. SS. Jueces la menguaren, declaramos que ésta no puede ganar ni prescribir por el dicho tiempo, ni otro alguno y asimismo lo que los reyes dicen, que las cosas del Reino no se pueden ganar por tiempo, se entienda de los pechos y tributos a nos debidos". Medina, Cervantes José Ramón. "Derecho Agrario", Editorial Karla, México 1984. pp. 28.

⁹ - Mora, José María. Luis "México y sus Revoluciones". México 1965. pp. 453.

los españoles inicialmente fue gratuito, ya que más tarde se combinó la compraventa. La asignación de las tierras y demás bienes a los españoles formó parte de una política global de colonización e incremento y diversificación de actividades las productivas.

2. Leyes de Colonización

Durante los primeros años de vida de la nación mexicana, después de la conquista de la India los españoles y principalmente la Iglesia llegaron a tener en posesión grandes extensiones de tierras a través de los malos repartimientos, como resultado de las pugnas entre los conservadores y liberales. Ahora bien en materia agraria la constante fue un conjunto de disposiciones jurídico-económicas de carácter colonizador que en ninguno de los casos beneficio a los campesinos por diversas causas, entre las que citaremos su poca y nula divulgación, lo que motivó un total desconocimiento de los beneficios en ellas contenidas, impacto que se sufrió hasta el siglo XIX. De esto, la importancia del análisis de las más representativas.

Al iniciar la Independencia, no se tenía criterio alguno sobre la competencia de las autoridades para distribuir las tierras baldías del país; era tan grande la desorientación que por acuerdo de 28 de septiembre de 1822, el Ayuntamiento del Real de San Antonio de la Baja California declaró válidas las concesiones de terrenos baldíos que se hubiesen hecho en la circunscripción territorial de dicho Ayuntamiento, teniendo como fundamento que el Jefe Político de la Provincia declaraba que era particularidad de los Ayuntamientos el repartimiento del territorio público o baldío a favor de los ciudadanos que lo necesiten.¹⁰

2.1. Decreto del 4 de enero de 1823

Decreto expedido por la Junta Nacional Instituyente y su objeto era estimular la colonización con extranjeros, ofreciéndoles tierras para que se establecieran en el territorio mexicano. Cabe mencionar el hecho que bajo el amparo de esta ley se otorgó la concesión a Esteban Agustín para que trasladara 300 familias para colonizar Texas. Las consecuencias de esta autorización son de sobra conocidas, pues debido a ella nuestro país sufrió el desmembramiento más grande de nuestra historia, equivalente a cerca de la mitad del territorio nacional. Esta ley estuvo vigente hasta el 11 de abril de 1823, fecha en que se conformó la concesión que tan grande pérdida territorial causara a nuestra nación; observando su contenido

¹⁰ - Francisco F. De la Maza. "Código de Colonización y Terrenos Baldíos." México 1892. pp. 162.

que regía la colonización de tales personas extranjeras,¹¹ en los siguientes artículos:

En el artículo 3° de este Decreto se determino que:

Sólo autoriza el gobierno para tratar con empresarios entendiéndose por tales los que trajeran cuando menos doscientas familias. Como compensación se les daría más de tres haciendas y dos labores; en ningún caso se les daría más de nueve haciendas y seis labores cualquiera que fuese el número de familias que introdujeran al país; pero al cabo de veinte años, deberían venderse las dos terceras partes de esta extensión a fin de prevenir, así el latifundismo.

Asimismo, el artículo 18 del Decreto de referencia señalaba que:

Se prefería a los naturales del país, especialmente a los militares del Ejército Trigarante. La disposición más interesante del Decreto de Iturbide, fue la contenida en el artículo 2° por ser un antecedente preciso del principio de la desamortización y señal inequívoca de que el primer gobierno independiente de México estimaba que el latifundio era uno de sus principales problemas, propiciando que los intereses creados se alarmaran y movieran influencias para que la Ley no se cumpliera, pues su vigencia quedó suspendida aproximadamente tres meses después de su publicación por la orden del 11 de abril de 1823.¹²

2.2. Decreto del 14 de octubre de 1823

Esta disposición tuvo como objetivo central la creación de la provincia del "Istmo", en las jurisdicciones de Tehuantepec y Acayúcan, cuya capital sería Tehuantepec, apoyándose en los terrenos baldíos¹³ de la zona, tanto para efectos de colonización como para su funcionamiento, por conducto de la venta de los predios.¹⁴

En el artículo 7° se establecía que:

¹¹ - De Ibarrola, Antonio. "El Derecho Agrario" Editorial Porrúa 1995. pp.34.

¹² - Francisco F. De la Maza. op. cit. pp. 171-176.

¹³ - Cabe señalar que terrenos baldíos era sinónimo de terreno nacional, esto es, que la federación podía disponer para enajenarlos a particulares o también se podían adjudicar exclusivamente a nacionales previa denuncia que ellos formularan ante el Juez del fuero federal. Cuyas características son que eran inembargables e imprescriptibles. Sotomayor Garza, Jesús Op. Cit. pp.172

¹⁴ - Chávez Padrón, Martha. op. cit. 183.

Las bases y prioridades para la distribución de los terrenos baldíos: primero se les repartirían a los militares que se retiran, a semipensionados, pensonistas y cesantes, y a nacionales y extranjeros de buena conducta, de preferencia casados. En segundo lugar, se beneficiaba por el gobierno a los capitalistas nacionales que se establecían en el país conforme a las Leyes Generales de Colonización, y la tercera parte sería beneficiada o repartida por las diputaciones provinciales en provecho de los habitantes que carecieran de propiedades. Cubiertas estas necesidades, los predios restantes se destinarían al fomento y educación de los vecinos de la provincia.¹⁵

Las disposiciones legales sobre baldíos y colonización, se determinaron basándose en tres puntos:

1. Recompensa en tierras baldías a los militares,
2. Recompensa en tierras baldías a los militares.
3. Concesiones a los colonos extranjeros.
4. Preferencia, en la adjudicación de baldíos, a los vecinos de los pueblos cercanos a ellos.

En el artículo 13 se precisaba la extensión de terreno que se concedía a un soldado, equivalente a un cuadrado de doscientos cincuenta varas de lado, que se aumentaban en forma proporcional, en función al número de miembros de su familia. Este era el parámetro para la distribución de las tierras entre los demás colonos.¹⁶

En conclusión, esta disposición tuvo como objeto el repartimiento de tierras divididas en tres partes: la primera en recompensa a las personas que hubieran prestado sus servicios a la patria; la segunda que se repartiría a los capitalistas extranjeros y nacionales que se establecieran en el país conforme a las leyes generales de colonización; y por último, la tercera consistente en repartir a las diputaciones provinciales en provecho de los habitantes de los pueblos más cercanos a ellos que carecieran de propiedad. Medidas todas estas, que permiten identificar la importancia otorgada a esta Ley por parte de los gobiernos independientes respecto a los asuntos agrarios prevalecientes en aquella época.

¹⁵ - Decreto del 14 de octubre de 1823, Idem. pp. 1892. pp. 183 y Ordenanzas de Tierras y Aguas. M. Galván México 1865. pp. 128. Lucio Mendieta. op. cit. 102.

¹⁶ - Medina Cervantes, José Ramón. op. cit., pp 34..

2.3. Ley de Colonización del 18 de agosto de 1824

Ley expedida por el Poder Ejecutivo mediante el cual concedió facultades a los Congresos de los Estados para que dictaran leyes o reglamentos de colonización en su jurisdicción. La Junta Instituyente del 18 de agosto de 1824 cual resultaba importante por orientarse al latifundismo y a la amortización e impulsar la colonización de terrenos de la nación, y a todas aquellas acciones orientadas a colonizar el territorio nacional, siendo aplicables preferentemente a los nacionales. Los aspectos centrales de la Ley General de Colonización consistían en lo siguiente: prohibir la concentración de la propiedad en una sola persona, en predios de regadío superior a una legua¹⁷ cuadrada de cinco mil varas,¹⁸ cuatro de superficie de temporal y seis de superficie de abrevadero (artículo 12); siendo indispensable que los propietarios estuvieran avecindados en el territorio nacional (artículo 15), y que las tierras no pasaran a manos muertas (artículo 13).

Además se les garantizaba la seguridad en sus bienes y persona a los extranjeros que vinieran a colonizar, siempre que se cifieran a las leyes mexicanas (artículo 1), habiendo la restricción de colonizar los territorios comprendidos a veinte leguas limítrofes¹⁹ de una nación extranjera, o bien de diez leguas de nuestros litorales, sin la previa aprobación del Ejecutivo Federal (artículo 4). Otro importante aspecto de la supuesta prioridad a los mexicanos para la distribución de tierras, consistía en la preferencia que se tenía hacia los vecinos de los terrenos a repartir (artículo 9).²⁰

La primera Ley General que se expidió para tales propósitos fue en el Estado de Jalisco el 25 de enero de 1825; después, el reglamento del 19 de agosto de 1825 en el Estado de Baja California; el Decreto del 31 de julio de 1826 en Estado de Veracruz; el Decreto del 1° de septiembre de 1826 en Chiapas; el Decreto del 15 de diciembre de 1826 en el Estado de Tamaulipas; y por último el Decreto del 28 de julio de 1828 en Michoacán; y así sucesivamente hasta expedirse las respectivas leyes en cada una de las entidades federativas del país que más tarde generó graves consecuencias para la nación.

¹⁷ - La Legua era unidad itineraria de longitud utilizada en España y en algunos otros países de Latinoamérica.. Bassols, Narciso. "La Nueva Ley Agraria." pp.243

¹⁸ - La vara mexicana media 36 pulgadas y una legua 5,000 varas de acuerdo a los datos proporcionados por las Ordenanzas de las Tierras y Aguas de M. Galván, pp 157.

¹⁹ - Con el limítrofe se determinan los linderos de un bien inmueble. La Ley otorga el derecho de demandar el destinde como una de las consecuencias que dimanen del derecho de propiedad ya que el dueño tiene derecho de conocer la extensión de las partes que rodean el bien inmueble.

²⁰ - Ley del 18 de agosto de 1824. Código de Colonización y Terrenos Baldíos, Francisco F. De La Maza . México 1892. pp 191.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

2.4. Ley de Colonización del 4 de diciembre de 1846

Este reglamento fue expedido por José Mariano Salas para regular la Dirección de Colonización bajo la dependencia del Ministerio de Relaciones, en donde ordenaba el reparto de tierras baldías según las medidas agrarias coloniales; para el caso de la superficie destinada al mayor, se señaló una extensión de ciento sesenta y seis varas y dos tercias por lado y se valoraron las tierras en la cantidad de cuatro reales por acre, y dos reales en la Baja y Alta California. Este reparto no debería hacerse a título gratuito, sino en subasta pública y tomando como base los precios antes apuntados; dándoles preferencia a quienes llevaran los baldíos subastados al mayor número de habitantes, cuyas medidas se harían por sitios "que serán cuadrados de 6 millas y 1,666 2/3 varas mexicanas por lado o sea 18,948 6/100 acres".²¹

2.5. Ley de Colonización del 16 de febrero de 1854

Esta Ley de Colonización fue expedida por el dictador Antonio López de Santa Anna, contenida en quince artículos, en la que se señalaba que la competencia de la colonización se le reservaba al Ministerio de Fomento, Colonización, Industria y Comercio, el que enfocó su política colonizadora a incentivar y traer inmigrantes europeos. Para llevar a cabo la promoción que se nombrarían los agentes que defenderían las bondades de nuestro suelo al igual que sus riquezas y los múltiples beneficios para los potenciales colonos (artículo 1).

Entre los requisitos personales del colono estaba el que fuera católico, apostólico y romano, de buenas costumbres y con una profesión útil a la agricultura, industria, arte o comercio (artículo 2). Se les financiaba el traslado, la alimentación, la compra de instrumentos de trabajo y la exención de derechos, con la obligación de integrar esas sumas en el lapso de dos años, contados a partir de haber llegado a México; además de otorgarles la ciudadanía mexicana (artículos 4 y 12).

Respecto a los terrenos, se le asignaba a cada emigrado un cuadrado de doscientas cincuenta varas, que ascendería hasta a mil varas por familia compuesta de tres miembros; extensión esta que se duplicaba para los colonos que financiaran su traslado. Por otra parte, para adquirir la propiedad se requería

²¹ - Medidas agrarias utilizadas en Inglaterra: el *Acre* equivallia a s.1 m. medida agraria inglesa, equivalente a 4,046 m; s2, o sca, 40,46 así mismo, la *Milla* es una medida itineraria inglesa, equivalente a 1,6093 metros o 1.760 yardas. Como se observa las medidas utilizadas en esa época eran variadas y difíciles de interpretar Luna Arroyo, Antonio. "Derecho Agrario Mexicano" Editorial porúa. Primera edición. México 1975. pp. 89.

el pago del terreno, una posesión aunada a la residencia y el consiguiente cultivo de los predios por el lapso de cinco años y residir por lo menos 5 años en los mismos (artículos 6 y 10).²²

3. Las tierras en el siglo XIX

El número de indígenas despojados fue muy grande, que llegaron a formar grandes masas de individuos sin amparo además que fueron quienes consideraron a los españoles como causa de su miseria; razón por la cual debe tomarse en cuenta el hecho de que sí bien la guerra de Independencia invocó el problema agrario como una de sus causas, por el enorme apoyo de los campesinos que recibió el llamado Cura Miguel Hidalgo, era una muestra indiscutible del descontento de aquellos con el orden social imperante en el campo; siendo precisamente en este aspecto en el cual se basó Don Miguel Hidalgo para dictar en Guadalajara, el 5 de diciembre de 1810, el siguiente Decreto mismo que no pudo ser aplicado: "La restitución de las tierras de propiedad comunal para que el goce sea únicamente de los naturales en los respectivos pueblos."²³

Con lo anterior, no se pretende decir que la cuestión agraria no ha sido la única causa de la guerra de Independencia, pero sí fue una razón de gran peso para llevar a cabo dicho movimiento dadas las desigualdades existentes entre la población, principalmente la campesina; existiendo claros datos que lo confirman, como el Decreto del 10 de mayo de 1811, dado por el gobierno español en el que una vez iniciados los desórdenes en las colonias establecía que: "El repartimiento de tierras y de aguas es igualmente muestra de la voluntad de que el Virrey, con la mayor brevedad posible, tomó las más exactas noticias de los pueblos que tenían necesidad de ellas, y con arreglo a las leyes y a nuestro real y dedicada voluntad de ellas, proceda inmediatamente a repartirlas con el menor perjuicio que fue posible".²⁴

De manera adicional a estas medidas para abatir el problema social, en la Constitución de Cádiz de 1812 se mencionaba en su artículo 24 que:

La felicidad del pueblo, de cada uno de los ciudadanos, consiste en el goce de la igualdad, propiedad, y libertad. La íntegra conservación de estos derechos es el objeto de la Institución de los gobiernos y el único fin de las asociaciones políticas.

²² Decreto del 10 de febrero de 1854. Ídem. pp 563. Medina Cervantes José Ramón. op. cit. pp. 76

²³ Fabila, Manuel. "Cinco Siglos de Legislación Agraria". Industrial Gráfica, S.A. México 1941. pp. 64.

²⁴ Orozco, Wistano Luis. "Legislación Sobre Terrenos Baldíos". Tomo I. Imprenta El Tiempo. México 1895. pp. 186.

Todos los individuos de la sociedad tienen derecho a adquirir propiedades y a disponer de ellas a su arbitrio, con lo cual, no se contravenga la Ley.

Ninguno debe ser privado de la menor porción de las propiedades que posea, sino cuando lo exija la pública necesidad, teniendo derecho a una justa compensación.²⁵

Por otra parte, en la Constitución de Apatzingán de 1814, se reprodujeron los artículos anteriormente mencionados de la Constitución del Cádiz, mientras que en la proclama de Iturbide de 1821, en su artículo 13, se especificaba que "las personas y propiedades serían protegidas."²⁶

El acta constitutiva del 19 de enero de 1823, en su artículo 36, mencionaba que la nación estaba obligada a proteger con leyes sabias de la libertad civil, la seguridad personal, la propiedad ante la ley y los demás derechos de los individuos que la componen. De igual forma, la Constitución de 1824, la ley constitucional del 15 de diciembre de 1835, las leyes constitucionales de 1836, las bases constitucionales del 13 de junio de 1843 y el Acta de Reformas Constitucionales del 18 de mayo de 1847, aseguraban las garantías de libertad y seguridad sobre la propiedad.²⁷

3.1. Ley lerdo o de desamortización

Al consumarse el movimiento de Independencia, la iglesia y el Estado continuaron unidos, pero pronto se manifestó la desavenencia entre los conservadores, partidarios de la religión y los liberales, lo que generó numerosos disturbios, pronunciamientos, revoluciones y cuartelazos de toda índole hasta el triunfo de la revolución de Ayutla y las presidencias de Don Juan Álvarez e Ignacio Comonfort.

Para implantar los principios liberales, el 25 de junio de 1856 se publicó la Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas, destacando que una razón para su expedición fue el deterioro de la situación económica que la República estaba sufriendo a consecuencia de la inmovilidad de la propiedad raíz de la

²⁵ - Idem. pp. 107.

²⁶ - Idem. pp. 119.

²⁷ - Bravo Ugarte, José, "Historia de México", Editorial Jus, S.A. 12ª Edición. México 1984. pp. 166.

iglesia, lo que hizo necesario decretar su desamortización²⁸ y la institución del mayorazgo, heredada de los españoles, que también significaba inmovilidad y que fue suprimida durante el gobierno de Comonfort.

Miguel Lerdo de Tejada, al indicar las causas de la Ley que lleva su nombre, expresaba que dos eran los aspectos bajo los cuales debía considerarse esa disposición: primero, como una resolución que haría desaparecer uno de los errores económicos que más habían contribuido a mantener estacionaria la propiedad e impedir el desarrollo de las artes e industrias que de ella dependían; y segundo, como medida indispensable para allanar el principal obstáculo al establecimiento de un sistema tributario uniforme y arreglado a los principios de la ciencia, movilización de la propiedad raíz, base natural de todo buen sistema de impuestos.

James Denson Riley, en su libro "Hacendados Jesuitas en México", menciona que Lucas Alemán calculaba que entre hipotecas y bienes inmuebles, la iglesia controlaba el 50 por ciento de la propiedad de la colonia.

No obstante este control, era esencialmente indirecto e involuntario: devotos terratenientes gravaban sus propiedades para hacer donaciones destinadas a varias organizaciones que pertenecían a la iglesia. Las primeras constituían hipotecas perpetuas que aumentaban únicamente con el paso del tiempo y las donaciones en efectivo, junto con los ingresos derivados de los diezmos, constituían una fuente de capital de inversión para los terratenientes que necesitaban dinero, y como la iglesia controlaba estas importantes cantidades de activos, se convirtió de manera inevitable en el banquero de la colonia.²⁹

Por otro lado, el Maestro Lucio Mendieta y Núñez mencionaba en su obra que: "el erario dejaba de recibir los derechos que le correspondían en las traslaciones del dominio por la sencilla razón de que éstas eran cada vez más

²⁸ Desamortizar es dejar libres los bienes que estaban amortizados, o bien poner en venta los bienes de manos muertas, en consecuencia el concepto amortizar significa en su doble aspecto civil y eclesiástico que se describen en los siguientes términos: amortización civil, es la vinculación de bienes de determinada familia o sea la erección de mayorazgos; y también la adquisición de bienes raíces por cuerpos o establecimientos civiles pertenecientes a manos muertas; y la amortización eclesiástica, es la adquisición de bienes raíces por medio de las iglesias, monasterios y demás lugares pios que son cuerpos que tienen una existencia perpetua mediante la subrogación siempre sucesiva de las personas que los componen o las administran; los bienes que una vez se adquieren, ya no los devuelven jamás al comercio y a la circulación del Estado, sino que los encadenaban para siempre a su posesión privando a todo ciudadano del derecho esperanza a aspirar a ellos.

²⁹ Riley, op. cit., pp. 13.

escasas, pues el clero concentraba en sus manos la mayor parte de la propiedad raíz y raras veces hacía ventas a los particulares".³⁰

Asimismo, la Ley de Desamortización, en su artículo primero, establecía que: "todas las fincas rústicas y urbanas que hoy tienen o administran como propietarios las corporaciones civiles o eclesiásticas de la República, se adjudicarán en propiedad a los que las tienen arrendadas, por el valor correspondiente a la renta que en la actualidad pagan, calculada como rédito al seis por ciento anual".

Esta Ley tenía una característica que habría de producir grandes consecuencias, algunas negativas, pues comprendía a las fincas, no sólo de las corporaciones eclesiásticas, sino también las de carácter civil, lo que posteriormente sirvió de fundamento para despojar a los indígenas de sus ejidos y demás tierras comunales que poseían desde tiempos inmemorables.

El mismo Lerdo de Tejada, en 1857, presentó un informe a Comonfort en donde mencionaba el valor de las fincas de desamortización con la Ley de Nacionalización de julio de 1859.

Lo grave del asunto fue que, ante la actitud conciliadora del gobierno y su Ley de Desamortización, el clero no quiso vender voluntariamente sus propiedades ni entregar los títulos correspondientes a las mismas, y desde el púlpito amenazó a quienes compraran sus bienes con la excomunión y otras penas religiosas. Como consecuencia de la actitud del Estado y la iglesia, las comunidades indígenas vieron desaparecer sus tierras, aguas y montes que constituían ejidos, terrenos de común repartimiento y otras propiedades. Como era lógico, en el seno del Congreso Constituyente hubo varios diputados que atacaron la Ley, argumentando que nada iba a resolver, enfatizando los efectos perjudiciales para las clases pobres en general y aún para los arrendatarios que se suponía resultarían beneficiados con la aplicación. Sin embargo, los argumentos utilizados sucumbieron ante la falta de circulación de la propiedad raíz.

Mendieta y Núñez mencionaba que los fines de esta Ley fueron exclusivamente económicos y que no se trataba de privar al clero de sus inmensa riquezas, argumentando que el gobierno esperaba obtener como resultado el

³⁰ - Mendieta y Núñez, Lucio. op. cit. pp. 60.

desarrollo del comercio, el aumento de los ingresos públicos, el fraccionamiento de la propiedad y el progreso de la agricultura.³¹

En contra de esta opinión, Molina Enríquez, al referirse al "estado que guarda la propiedad al consumarse la Independencia", expresó lo siguiente: "La primera alteración trascendente que sufrió ese estado, fue la que le causaron las Leyes de Desamortización y de Nacionalización en la Reforma.

Las primeras, no tuvieron otro objeto que el de quitar a la iglesia sus bienes para darlos a los mestizos. Si esto se hubiera hecho de un modo directo y preciso, habría tenido, cuando menos, la ventaja de que sus efectos hubieran quedado circunscritos a los bienes de la iglesia y no hubieran producido en los de las comunidades civiles y en la propiedad comunal indígena las profundas perturbaciones que produjo y que no han podido ser remediadas todavía de un modo completo".³²

En la intentada movilización de la propiedad raíz amortizada, por una parte, se perdió de vista el objeto principal con que se hacía, y que era el interés de los mestizos; por otra, se comprendieron los bienes de las comunidades civiles y de las comunidades indígenas, que era inútil, extemporáneo e impolítico desamortizar; y por último, aunque se usó el pensamiento desamortizador como un disfraz que ocultaba la intención verdadera de la reivindicación de los bienes eclesiásticos, ese disfraz a nadie engañó.

De lo anterior, se deduce que si bien es cierto que la Ley de Desamortización suprimió la amortización y le quitó personalidad jurídica al clero para continuar como terrateniente, también es cierto que en dicha Ley se cometió el error de no coordinar la desamortización con el fraccionamiento y la fijación de límites en la propiedad rústica, fortaleciéndose así el gran hacendado mexicano que se convertiría en latifundista, complicándose con los hechos de incertidumbre en el campo por la nueva titulación a que dio origen la rebeldía del clero para entregar los títulos legales originales, y a la consecuente depreciación por la alarma que estos hechos provocaron. En consecuencia, un denunciante podía adquirir una o varias fincas sin límite, lo que estos hechos propiciaron el fenómeno de las pequeñas propiedades cuyo valor era menor de doscientos pesos tendiendo a desaparecer frente a las grandes fincas rústicas que por sus ilimitadas extensiones y el proceso de absorción sobre esas pequeñas propiedades que se convirtieron en el latifundio del siglo XIX.

³¹ - Chávez Padrón, Martha. op. cit. pp. 211

³² - Molina Enríquez, Andrés. op. cit. pp. 54.

3.2. La constitución de 1857

Después del movimiento revolucionario encabezado por Juan Álvarez y concluyó con la firma del Plan de Ayutla, permaneció una nueva generación que anhelaba implantar instituciones modernas, en donde la libertad y el derecho a la propiedad, al trabajo y a la empresa fueran las vías que llevaran al progreso del país.

Luego del triunfo de Ayutla, Juan Álvarez fue nombrado presidente interino el 4 de octubre de 1856, quien por su postura radical algunos se vieron amenazados sus intereses.

Un año más después, el 5 de febrero de 1857, fue aprobada la nueva constitución por el congreso constituyente y el presidente Ignacio Comonfort, pese a las discusiones de los moderados y liberales que se empeñaban en mantener sus puntos de vista y tratar de consignarlos en la futura constitución.

Los legisladores liberales como Isidoro Olvera y Ponciano Arriaga pronunciaron sus famosos votos particulares de índole social, no obstante estos votos y otras propuestas también novedosa no fueron incorporados a la Carta Magna del 57, por considerarse, en ese momento, demasiado liberales.³³

Tras su discusión, la Constitución de 1857 quedó conformada por 8 títulos y 120 artículos, que consagra los siguientes principios en materia de propiedad, en su artículo 27:

Artículo 27.- La propiedad de las personas no puede ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinara la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que esta hay de verificarse. Ninguna corporación civil ó eclesiástica cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad ó administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.

Constitución que más tarde fijaría la posibilidad de reformas posteriores en beneficio del bien común y que tuvo vigencia hasta 1910. Pero no obstante, de

³³- Díaz de León, Marco Antonio Sagaón." Las Acciones de Controversia de Límites y Restitución en el Nuevo Derecho Agrario". Editorial porúa, pp.98.

contener una tendencia liberal, todavía no se establecía una completa separación de la iglesia y el Estado; y en lo que respecta al problema agrario de México, se cometieron errores de grandes consecuencias, pues de por su parte se pretendió convertir al campesino mexicano en propietario individual, cosa que estaba en pugna con las costumbres comunales de nuestro pueblo, y por otra, el establecer la desamortización de los bienes de las comunidades en general (no solamente de las religiosas, sino también de las civiles), los bienes de las comunidades rurales (ejidos, montes, aguas) fueron repartidos y esto provocó el despojo de las tierras de muchos pueblos, pues los campesinos ignorantes, vendieron los títulos que les entregaban a los hacendados, incrementándose el desarrollo del latifundismo.

3.2.1. Voto de Ponciano Arriaga

Legislador extremista, Ponciano Arriaga quién se caracterizo por sus ideas liberales en la exposición de su proyecto de ley que encerraba planteamiento e índole social; el 23 de junio de 1856 pronunció su discurso sobre la Reforma Agraria y el derecho de propiedad, definiendo a la pequeña propiedad como una ocupación o posesión que sólo se confirma y perfecciona por medio del trabajo y la producción, describiendo a su vez la desastrosa situación en la cual se encontraba México, destacando entre otras causas lo siguiente:

Mientras que pocos individuos están en posesión de inmensos e incultos terrenos que podrían dar subsistencia muchos millones de hombres, un pueblo numeroso, crecida mayoría de ciudadanos gime en la más horrenda pobreza, sin propiedad, sin hogar, sin industria, ni trabajo.

Poseedores de tierras, hay en la República Mexicana, que en fincas de campo o haciendas rústicas, ocupan (si se puede llamar ocupación la que es inmaterial y puramente imaginaria) una superficie mayor que la que tienen nuestros Estados Soberanos, y aun más dilatada que la que alcanzan algunas naciones de Europa.³⁴

En esta gran extensión territorial, mucha parte de la cual está ociosa, desierta y abandonada, reclamando los brazos y el trabajo del hombre, se ven diseminados cuatro o cinco millones de mexicanos, que sin más industria que la agrícola carece de materia prima y de todos los elementos para ejercerla, no teniendo donde ni como emigrar con la esperanza de otra honesta fortuna, o se hacen perezosos y holgazanes, cuando no se lanzan al camino del robo y de la

³⁴ Fabila, op. cit., pp. 118.

perdición, o necesariamente viven bajo el yugo del monopolista que los condena a la miseria, o les impone condiciones desorbitantes. ¿Cómo se puede racionalmente concebir ni esperar, que tales infelices salgan alguna vez por las vías legales de la esfera de colonos abyectos y se conviertan por las mágicas palabras de una ley escrita, en ciudadanos libres, que conozcan y defiendan la dignidad e importancia de sus derechos? Determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse.

Ninguna corporación civil o eclesiástica cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad para adquirir en propiedad o administrar por sus bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.

Así, al incorporarse a la Constitución las disposiciones de la Ley de Desamortización, los ejidos por ser propiedad de los pueblos, y que una vez eran estas corporaciones civiles, quedaron sin propietarios y basándose en dicha consideración, numerosas personas denunciaron esas tierras ejidales como baldías. Tales denuncias no prosperaron, porque el Gobierno dispuso en varias circulares que se determinase el fundo legal de los pueblos según las antiguas medidas y características observadas tradicionalmente durante la dominación española, y que el excedente de ejidos y bienes comunales se repartiera ante los padres y cabezas de familia.

3.2.2. Voto de Isidoro Olvera

Isidoro Olvera secundario del pensamiento de Ponciano Arriaga, también se caracterizó por sus ideas de avanzado pensamiento social, fue quien propuso una nueva distribución territorial al señalar que la tierra debería pertenecer a todos los hombres argumentando en sección plenaria:

Que es "notoria la usurpación que han sufrido los pueblos de parte de ávidos propietarios, bien por la fuerza o por otras adquisiciones ilegales. Que esta usurpación ha sólido extenderse hasta el fundo legal y el agua potable de las poblaciones. Que los derechos conculcados de los pueblos, son causa de litigio que producen su ruina..."

El 7 de agosto de 1856 presentó su proyecto de Ley Orgánica para reglamentar el derecho de propiedad.

3.3. Ley de nacionalización de 1859

Primeramente cabe mencionar que, los efectos de la Ley de Desamortización, más que económicos fueron políticos, por que el clero no acató dicha ley, si no que se enfrento al Gobierno, razón por la cual, Don Benito Juárez en ese entonces presidente provisional, el 12 de julio de 1859, expidió La Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, en el Estado de Veracruz; ley que pretendió privar al clero del arma poderosa que le permitió iniciar, fomentar y sostener la guerra de Tres Años, en contra del Gobierno, por haber expedido la Ley de desamortización de Bienes, su riqueza económica, objetivo que se logró íntegramente; en la que se destaca los siguientes artículos:

Artículo 1.- Entraran al dominio de la Nación todos los bienes que el clero secular y regular ha estado administrado con diversos títulos, sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistían, el nombre y aplicación que hayan obtenido e independencía.

Artículo 2.- Es nula toda enajenación que se realice de los bienes que menciona esta Ley.

Artículo 3.- Decreta la absoluta separación e independencía entre los negocios del estado y los puramente eclesiásticos.

Artículo 4.- Las ofrendas en lo sucesivo no podrán hacerse en bienes raíces.

Artículo 5.- Quedan suprimidas en toda la república las ordenes religiosas de los regulares, las archicofradías, congregaciones, hermandades o comunidades religiosas.

Por lo que, cabe resaltar el Gobierno de Don Benito Juárez, tuvo como objetivo, separar a la iglesia del Estado y que los bienes eclesiásticos pasaran al dominio de la Nación, excepto los destinados al culto, asimismo, derogar el derecho del clero a ser propietario de tierras y por último suprimir las ordenes eclesiásticas.

4. Compañías deslindadoras

Como ya se menciona anteriormente desde el inicio de nuestra historia surgió la gran preocupación por parte de todos los gobiernos por colonizar el territorio de la Nueva España mediante la expedición de diversas leyes que nunca beneficiaron a los nacionales, y después durante la época del México

Independiente, lo que planteó la necesidad del deslinde de los terrenos baldíos, bien por denuncia de los particulares o mediante la acción del gobierno a través de los jueces, comisarios y delegados de la corona en la época colonial, o mediante las Compañías deslindadoras o Comisionados Especiales de la Secretaría de Fomento que en ese momento existía.³⁵

El Presidente Manuel González expidió el 19 de diciembre de 1883 un Decreto, el cual constaba de 31 artículos, en donde queda de manifiesto la política colonizadora a cargo del Ejecutivo Federal, estando autorizado para nombrar las Comisiones de Ingenieros que consideraran necesarios, los cuales habrían de medir y fraccionar los lotes que no eran mayores de 2,500 hectáreas y que se asignaba a mexicanos y extranjeros mayores de edad y con capacidad para contratarse.³⁶

La parte medular estaba a cargo de las compañías deslindadoras quienes se constituían conforme a las leyes mexicanas. En el año de 1906 Cossio, basándose en la información de la Secretaría de Fomento deba a conocer que el país se encontraba deslindado por un total de 62,840.06 hectáreas, de las cuales correspondían a las deslindadoras 20,946.86 hectáreas, equivalente a, una tercera parte. Así, el monopolio adquirió enorme extensión y explicaba el porque de la miseria nacional al estar acaparados todos los productos naturales de que vivían muchos pueblos, privando a estos de todo elemento hasta para comer, lo que provocó en consecuencia la necesaria revuelta.

El 30 de diciembre de 1902 se reformó la legislación sobre baldíos, derogándose la clasificación establecida por la Ley del 26 de marzo de 1894 para dejar subsistente tan sólo una clase: la de baldío. Se puntualizó qué terrenos habían salido del dominio de la nación; lo relativo a tierras ocupadas durante treinta años o más con ganados, cultivos o construcciones; se clasificó a los baldíos en deslindados y no deslindados, dando reglas para su enajenación; se suprimieron las deslindadoras, así como el pago de sublevaciones con baldíos. Además de que se reglamentó la expedición con títulos de propiedad; se facultó a la Secretaría de Fomento para declarar qué terrenos habían salido ya del dominio de la nación y para hacer declaraciones de prescripción, mantuvo subsistente el Registro de la Propiedad.

³⁵ Se dictaron dos Decretos sobre colonización en 1875 y 1885, autorizando a compañías particulares para que realizaran los deslindes territoriales.

³⁶ Fabila, op. cit. pp. 183

Los resultados obtenidos por estas compañías deslindadoras, según Pastor Rouaix, quien narra lo sucedido en Durango fue que: "los habitantes de las Quebradas, vivieron tranquilos hasta la aparición de las compañías deslindadoras y el furor por la adquisición de baldíos".³⁷

Estas compañías se encontraban respaldadas por la Ley de Colonización, la cual autorizaba al Gobierno a celebrar contratos de colonización con compañías particulares para fomentar la colonización por la inmigración, además de que otorgaba estímulos a dichas empresas particulares. Los deslindes sólo sirvieron para que las tierras de los campesinos cayeran en manos de los denunciantes y fueran compradas por las clases privilegiadas, a veces de manera excesiva. Como consecuencia natural de esto, el campesino, al no tener tierras para su cultivo, propició que aumentara considerablemente el peonaje en las grandes haciendas; por lo tanto, los hacendados se convirtieron en los grandes terratenientes del Porfiriato.

No obstante, no debe perderse de vista que también se dictaron los siguientes ordenamientos: la disposición del 23 de junio de 1885 en que se declaraba que las compañías deslindadoras serían responsables de los daños y perjuicios que se originaran a los propietarios, cuando en la habilitación de los terrenos baldíos no se procediera con todas las formalidades legales;³⁸ pero aún así, se siguieron emitiendo una serie de circulares y decretos que en vez de solucionar el problema agrario nacional favoreció más a las compañías deslindadoras, provocando el acaparamiento de tierras como en el caso de Baja California, donde capturaron 2'158,427 hectáreas.

4.1. El Porfiriato

Etapa de la historia de México, comprendida entre 1876 y 1911, en la que el General Porfirio Díaz, que ejercía una dictadura modernizadora, gobernó México y propició un gran crecimiento económico del país. Durante los 30 años de su gobierno en torno a la materia que nos ocupa, únicamente se publicaron dos Leyes:

- a) El Decreto Sobre Colonización y Compañías deslindadoras, del 15 de diciembre de 1883.
- b) La Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, del 26 de marzo de 1894.

³⁷ - Medieta y Nuñez Lucio, op. cit. pp. 138.

³⁸ - Fabila Almazán, M. op. cit. pp. 183-189.

Estas dos leyes provocaron el acaparamiento, la concentración de grandes superficies y la creación de los grandes latifundios del Porfiriato, ya que la propiedad territorial mexicana se asignaba por persona 2,500 hectáreas como máximo, por lo que estaba en manos de dos grupos perfectamente definidos: el de los latifundistas y el de los pequeños propietarios; con enorme desproporción entre las propiedades de unos y otros, en estas condiciones se encontraba la legislación agraria cuando ya se estaba gestando el movimiento revolucionario.

5. Revolución Mexicana de 1910

El 20 de noviembre de 1910, conforme a la convocatoria siguiendo la llamada de Francisco I. Madero, se iniciaba la Revolución Mexicana, misma que acabaría con el porfiriato después de un breve pero intenso enfrentamiento político y militar. El 25 de mayo de 1911 la Cámara de Diputados recibió la renuncia formal a la Presidencia de la República del General Porfirio Díaz, el cual salió esa misma noche rumbo a Veracruz, donde se embarcó con destino a Europa.³⁹

Prueba de lo anterior fueron los aspectos manifestados por Francisco I. Madero en su libro, "La Sucesión Presidencial en 1910", en el cual manifestaba: "En lo particular, estimo al General Díaz y no puedo menos que considerar con respecto al hombre, que fue de los que más se distinguieron en la defensa del suelo patrio, y que después de disfrutar por más de treinta años del más absoluto de los poderes, lo haya usado con tanta moderación, acontecimiento este de lo que muy poco registra la historia. Pero esa alta estimación, ese respeto, no me impedirán hablar alto y claro, y precisamente porque tengo tan elevado concepto de él, creo que estimará más mi ruda sinceridad, que las galantes adulaciones que quizá ya lo tengan hastiado".

5.1. La sucesión presidencial de Francisco I. Madero

En octubre de 1908 apareció el libro denominado "La Sucesión Presidencial", de Francisco I. Madero,⁴⁰ en el cual a pesar de no haberse ocupado del problema agrario, y apenas analizar la agricultura, planteó la realidad política del país y que fue factor decisivo para desencadenar la revolución del 20 de noviembre de 1910.

Luego entonces, cuando Díaz, ya anciano, llegaba a su octava reelección, surge como opositor Don Francisco I. Madero, quien durante su campaña fue

³⁹ - De, Niceto Zamcoris. "La Historia de México". Editorial porrúa, Tomo IV, México 1981. pp. 78.

⁴⁰ - Madero, Francisco I. "La Sucesión Presidencial en 1910". Segunda Edición, corregida y aumentada. México 1909. pp. 21.

llevado prisionero a San Luis Potosí, ciudad de la que escapó el 5 de octubre de 1911 para marchar a San Antonio Texas, en donde, y después de su escapatoria, lanzó lo que llamó el Plan de San Luis, que constaba de once artículos y cuatro incisos en donde en el artículo tercero trata el problema agrario; a demás de destacar que junto al principio fundamental de la no-reelección que fue un ideal de libertad y democracia.⁴¹

5.2. El Plan de San Luis

El 5 de octubre de 1910 en San Luis Potosí, Francisco I. Madero escribió su famoso plan, conocido desde entonces como el Plan de San Luis, programa eminentemente político que tuvo como lema "Sufragio Efectivo y No Reelección", en el cual se observan claramente las intenciones e ideas de Madero y sus promesas al pueblo mexicano en caso de triunfar.

Dicho Plan, estaba compuesto por 15 artículos de los que se destacan principalmente los siguientes aspectos:

En su artículo 1° declaró vigentes todas las leyes anteriores, pareciendo dicho precepto un tanto contradictorio con el carácter revolucionario ya que se desconocía el actual gobierno y a todas las autoridades.

Asimismo, mencionaba que tan pronto como la revolución triunfara iniciaría la formación de comisiones de investigación sobre las responsabilidades de los funcionarios. En el artículo 3° de dicho Plan desde el punto de vista agrario estableció que:

Abusando de la Ley de Terrenos Baldíos, numerosos pequeños propietarios en su mayoría indígenas, han sido despojados de sus terrenos, ya por acuerdos de la Secretaría de Fomento o por fallos de los Tribunales de la República; siendo de toda justicia restituir a sus antiguos poseedores los terrenos de que se les despojó de un modo tan arbitrario, se les declaran sujetas a revisión tales disposiciones y fallos y se exigirá a los que los adquirieron de un modo tan inmoral o tan arbitrario, o a sus herederos, que los restituyan a sus primitivos propietarios, a quienes pagarán una indemnización por los perjuicios sufridos. Sólo en el caso de que estos terrenos hayan pasado a tercera persona antes de la promulgación del

⁴¹ Ibidem. pp. 34

Plan de San Luis, los antiguos propietarios recibirían indemnización de aquellos en cuyo beneficio se verificó el despojo...⁴²

De acuerdo con el citado precepto, Francisco I. Madero logro que dicho artículo fuera lo suficientemente atractivo para la mayoría de la población campesina y así se explica que Emiliano Zapata enviase a sus representantes para entrevistar a Madero y expresarle que estaban conforme con el Plan de San Luis y que se sumarían a dicho programa para lograr su cumplimiento.

El 21 de mayo de 1911, Madero triunfó como Jefe de la Revolución, firmando el Convenio de Ciudad Juárez, situación que motivo que el 25 de mayo de 1911 Porfirio Díaz saliera rumbo a Europa.

El 15 de octubre de 1911 siendo ya Presidente, Madero envió una carta al Director del periódico "El Imparcial", en donde le pide que revise cuidadosamente el Plan de San Luis y todos sus discursos que pronunció antes y después de la Revolución, y si en alguno de ellos expresó tales ideas, entonces tendrán el derecho para decir que no ha cumplido con sus promesas, una cosa es crear la pequeña propiedad por medio de un esfuerzo constante y otra es repartir propiedades, lo cual nunca pensó ni ofreció en ningún momento de sus discursos hechos.

Ante la actitud de Francisco I. Madero se produjo una gran inquietud en el sector campesino, manifestándose en brotes de inconformidad, motivando que Emiliano Zapata, ante la tibieza de los máximos dirigentes de la Revolución, expresara con toda energía las aspiraciones y deseos de reforma del sector rural, además de romper con Madero al desconocerlo como Presidente.⁴³

5.3. Emiliano Zapata y el Plan de Ayala

El 28 de noviembre de 1911, fue proclamado el Plan de Ayala cuyo contenido es considerado como el antecedente de la actual Legislación Agraria, se debió a la iniciativa de Emiliano Zapata; documento revolucionario que contenía 15 artículos, de los cuales sólo 4 se consagraban a la cuestión agraria que posteriormente enunciaremos, en los que se proponía el reparto de tierras y establecían los procedimientos prácticos para realizar las restituciones, asimismo la continuación de la lucha revolucionaria.

⁴² - Plan de San Luis, "Historia de la Revolución Mexicana", Alberto Morales Jiménez, Instituto Federal de Capacitación del Magisterio, 1920.

⁴³ - Madero y el México de 1910, Tannenbam Ercilla German List; Chile 1938.

Medieta y Núñez piensa que el Plan de Ayala, traduce de una manera concreta el pensamiento y los sentimientos de los hombres del campo respecto a la cuestión agraria, y que su redacción misma es una prueba de su origen indudablemente popular. Por otra parte, la crítica del Maestro Caso respecto al Plan en estudio considera que la restitución de los ejidos a los pueblos se daba mediante las siguientes figuras:

- a) Restitución de las tierras a los individuos particulares despojados.
- b) Expropiación por causa de utilidad pública de latifundios, mediante indemnización equivalente a una tercera parte.
- c) Confiscación de bienes a los que se oponen al Plan.
- d) El despotismo, elevado a la calidad de la ley, para aplicar esta según convenga.
- e) Procedimiento, que Caso califica de ininteligible, y que nosotros llamaríamos muy intrincado, en el que se mezclan las nociones de desamortización y nacionalización.

Asimismo, opina que era un plan libertador, que defiende el cumplimiento del Plan de San Luis Potosí con las reformas que ha creído conveniente aumentar en beneficio del país, con la finalidad de acabar con la tiranía que les oprimía en ese momento; además de remitir a la patria de las dictaduras las cuales quedaban determinadas en dicho Plan. La cuestión agraria fue determinada en los siguientes cuatro artículos que a continuación se citan textualmente:

Artículo 6.- Como parte adicional del Plan que invocamos, hacemos constar que los terrenos, montes, y aguas que hayan usurpado los hacendados científicos o caciques a la sombra de la tiranía y de la justicia penal entrarán en posesión de estos bienes inmuebles desde luego los pueblos o ciudadanos que tengan sus títulos correspondientes a esas propiedades, de las cuales han sido despojados, por la mala fe de nuestros opresores, manteniendo a todo trance con las armas en la mano la mencionada posesión, y los usurpadores que se consideren con derecho a ellos, lo deducirán ante tribunales especiales que se establezcan al triunfo de la Revolución.

Precepto este, que fue plasmado también en el Plan de San Luis en donde se habla que serán restituidos de sus propiedades a los ciudadanos que fueron despojados, siempre y cuando contaran con sus títulos correspondientes sobre esas propiedades para que fueran objeto de reclamo, no obstante en el Plan de Ayala fue más completo en establecer el procedimiento para realizar esas

restituciones y señalando también la creación de tribunales especiales que se ocuparían de resolver los problemas agrarios.

Artículo 7°.- En virtud de que la inmensa mayoría de los pueblos y mexicanos no son más que dueños del terreno que pisan. Sufriendo los horrores de la miseria sin poder mejorar su condición social ni poder dedicarse a la industria o a la agricultura por estar monopolizados en unas cuantas manos las tierras, montes y aguas; por esta causa, se expropiarán previa indemnización de la tercera parte de esos monopolios a los poderosos propietarios de ellos, a fin de que los pueblos y ciudadanos de México obtengan ejidos, colonias, fundos legales para pueblos o campos de sembradura o de labor, y se mejore en todo y para todo la falta de prosperidad y bienestar de los mexicanos.

Para comprender mejor este citado precepto se cita a la doctora Chávez Padrón que señala que: "...sólo pedía el fraccionamiento de las dos terceras partes de los latifundios. Algo que es importante señalar es que el zapatismo nunca suprimió el latifundismo fundamentándose en que tanto necesitaban las haciendas de los pueblos, como éstos de ellas. El hacendado necesitaba a los vecinos del pueblo para que trabajaran por temporadas su tierra, y los habitantes del pueblo necesitaban de las haciendas porque no a todos los vecinos se les podría dar terrenos. No siempre las cosechas eran buenas y por eso el vecino del pueblo necesitaría como complemento un pequeño jornal, por lo tanto, sólo se les daría a los que vivían con la tradición de los ejidos; sosteniendo que debían convivir la parcela y la hacienda mediana.

Artículo 8°.- Los hacendados, científicos, o caciques que se opongan directa o indirectamente al presente Plan, se nacionalizarán sus bienes y las dos terceras partes que les correspondan, se destinarán para indemnizaciones de guerra, pensiones de viudas y huérfanos de las víctimas que sucumban en la lucha del presente Plan.

Para ajustar los procedimientos respecto a los bienes antes mencionados, se aplicarán las Leyes de Desamortización y Nacionalización según convenga; pues de norma y ejemplo pueden servir las puestas en vigor por el inmortal Juárez, al de los bienes eclesiásticos que escarmentaron a los

éspotas y conservadores, que en todo tiempo han pretendido imponernos el yugo ignominioso de la presión y del retroceso...⁴⁴

5.4. Plan de Guadalupe

En la hacienda de Guadalupe, Coahuila; en calidad de Primer Jefe Constitucionalista Don Venustiano Carranza promulgado el 16 de diciembre de 1913 el Plan de Guadalupe en el que se concretó a siete artículos mediante los cuales desconocía el gobierno de Victoriano Huerta para volver al país a la legalidad, sin que se mencionara lo relativo a la cuestión agrario que prevalecía en la nación.

El 12 de diciembre de 1914, en su artículo primero, declara subsistente el Plan de Guadalupe hasta el triunfo completo de la Revolución, lo que tuvo como resultado la Ley del 6 de enero de 1915. En su artículo segundo se encuentra la parte medular del Plan, que establece lo siguiente:

El Primer Jefe de la Revolución para que "expida y ponga en vigor, todas las leyes, disposiciones y medidas encaminadas a dar satisfacción a las necesidades económicas, sociales y políticas del país, efectuando las reformas que la opinión pública exigen como indispensables para restablecer un régimen que garantice la igualdad de los mexicanos entre sí; leyes agrarias que favorezcan la formación de la pequeña propiedad, disolviendo los latifundios, restituyendo a los pueblos la tierra de que fueron injustamente privados."⁴⁵

5.5. Ley del 6 de enero de 1915

El primer Jefe Constitucionalista, Don Venustiano Carranza, dio a conocer la primera Ley que tuvo vigencia en el siglo actual, su actor intelectual fue Luis Cabrera quien dio a conocer todos los anhelos e inquietudes plasmadas en

⁴⁴ - Plan de Ayala. Edición Facsimilar, Gobierno del Estado de Morelos, México, 2a Edición 1981 Presentación de Valentín López González. En este trabajo, el Director del Centro de Estudios de Historia de México, Juan Luis Mutozabal, advierte que el original de este facsimil fue adquirido por CONDUMEX con el archivo del general Genaro Amezcua en 1965, y señala que "al cotejar los documentos impreso y manuscrito, (se advierte) que en éste último aparecen cincuenta y cinco firmantes y solamente cincuenta y dos en el impreso. Esto se debe a que en el manuscrito firma dos veces el general Prócuro Capistrán y que en el impreso se omitieron los nombres de los coroneles Santiago Aguilar y Cesario Burgos."

⁴⁵ - Idem. Sotomayor, Garza Jesús "El Nuevo Derecho Agrario en México." pp.79-81. Véanse estas adiciones al Plan de Guadalupe, conocidas por el Plan de Veracruz, del 12 de diciembre de 1914, en: Plan de Guadalupe. Homenaje del Ejército Mexicano, obra citada, páginas 125 y siguientes e Historia de la Revolución Mexicana, de Morales Jiménez, pp. 144.

anteriores planes y programas revolucionarios, determinando la necesidad de *restituir* aguas, tierras y montes a los núcleos de población agrarios que de hecho por derecho, guardaban el estado comunal que habían sido despojados de sus bienes en contravención lo dispuesto en la Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856; declarando nulas esas afectaciones, así como todas las operaciones y composiciones, es decir, por apeos o deslindes y remates efectuados por autoridades federales o locales, las llamadas compañías deslindadoras.

Por otra parte, también se previó la necesidad de *dotar* de ejidos a los pueblos que por imposibilidades materiales o legales no pudieron ser reivindicados, así como de dotar de tierras, aguas y montes, a los pueblos que necesitándolas carecían de ellas, tomándolas de las propiedades más inmediatas.

Por primera ocasión, se da la acepción de ejido a todo el conjunto de bienes pertenecientes a un núcleo, beneficiándolo con dotaciones; señalándose también la existencia de órganos y autoridades agrarias tales como la Comisión Nacional Agraria, las Comisiones Locales Agrarias y los Comités Particulares Ejecutivos.

González Roa calificó esta Ley de imperfecta para algunas regiones del país, pero como era el primer paso serio en el sentido de la resolución del problema rural, ya que se reconoció de una manera oficial la existencia del problema agrario, la considero como un documento legal avanzado en el pensamiento agrario.⁴⁶ Asimismo, "La Revolución está llamada a combatir el latifundio en sus múltiples aspectos: primero, debe modificar las condiciones que han generado en México la formación de enormes posesiones, al grado de que el sabio extranjero Janet, opina que no se había visto caso semejante en ningún país del mundo; segundo, debe procurar la restitución de propiedades comunales y de los ejidos de los pueblos, siendo esta la función económica y social de la Ley del 6 de enero de 1915; y tercero, debe evitarse la intromisión de extranjeros".⁴⁷

Lo más importante de esta Ley es que fue la primera en materia agraria en el país, en la cual se mencionaba la acción de dotación y restitución de tierras, iniciando una nueva era para el derecho social, constituyéndose en un cuerpo independiente; cuyos principios más tarde fueron incorporados en nuestra Constitución.

⁴⁶ - González Roa. "El Aspecto Agrario de la Revolución Mexicana". Capítulo VI, pp. 235

⁴⁷ - Silva Herzog. "La Cuestión Agraria". Tomo IV, Editorial Porrúa, México 1983. pp. 231.

6. Breve reseña del desarrollo legislativo de 1917 a 1992

En el desarrollo legislativo se crearon diversos Códigos Agrarios que no llegaron a solucionar los problemas sociales que se presentaron en su momento, Legislaciones Agrarias del año de 1934, 1940, 1942, y por último la Reforma Agraria del 16 de abril de 1971, justicia agraria que no llegó a la clase más desprotegida.

Luego a fines de noviembre de 1916, en el Estado de Querétaro se iniciaron las discusiones para aprobar la nueva Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, muchos temas se debatieron sobre el problema que presentaba la tenencia de la tierra, proyecto que se discutía. Lográndose un nuevo concepto de propiedad, con una función social que hizo posible que la nación reafirmara su propiedad originaria no sólo como un derecho, sino como una obligación de conservar y regular el adecuado uso de sus recursos naturales; obligando a que se establecieran las formas jurídicas para evitar el acaparamiento y aprovechamiento de las tierras, acatando el viejo ideal de Morelos. En consecuencia, las extensiones de tierras se limitaron y en parte se afectaron por causa de utilidad pública. De esta manera, del artículo 27 constitucional derivaron tres tipos de propiedad:

1. Las propiedades particulares, que se rigen por los Códigos Civiles de cada Entidad Federativa.
2. Las que son propiedad de la Nación.
3. La propiedad social de las comunidades agrarias y de los ejidos.

Sin embargo, después de la creación de este artículo constitucional se siguieron creando una serie de decretos, reglamentos y circulares, que resultaron un tanto confusos ya que con frecuencia fueron contradictorios, insuficientes e incompletos y, sobre todo, que no respondían a un sistema interno, pero que fueron retomados para utilizarlos como experiencia para que a través de esas disposiciones se crearan más tarde una serie de legislaciones. Así, los Códigos Agrarios que fueron expedidos por los diferentes gobiernos, estuvieron siempre sujetos a los problemas y las necesidades del pueblo mexicano, observándose siempre la experiencia de las estructuras de las diversas disposiciones.

Ley de crédito agrícola

Creada el 10 de febrero de 1926 y su Reglamento el 16 de abril del mismo año, Ley que reguló la organización de las sociedades cooperativas de crédito que

se agruparían en uniones como resultado de haber comprado las acciones suscritas en uniones cuando ya hubieran comprado las acciones suscritas por el Gobierno para otorgar créditos al campo. En la Ley de Crédito Agrícola del 2 de enero de 1931, se volvió a insistir en el funcionamiento de las sociedades cooperativas agrícolas; igualmente, en la del 24 de enero de 1934 donde se inició el sistema de sobreponer en el ejido, que tiene personalidad legal, las sociedades locales de crédito agrícola, muchas veces con grupos solidarios que no solamente duplicaban, sino triplicaban los grupos con personalidad jurídica dentro del mismo ejido, con las consecuentes dificultades sociales y políticas.⁴⁸

Ley de 12 de abril de 1934

Primer Código Agrario, expedido por Abelardo L. Rodríguez, declarando que tenía su origen en el Plan Sexenal que el Instituto Político de la Revolución había aprobado en su Segunda Convención, celebrada en la Ciudad de Querétaro.⁴⁹

Su contenido estaba integrado por 178 artículos y siete transitorios, comprendiendo los siguientes títulos:

Primero: de autoridades agrarias,

Segundo: de disposiciones comunes a las restituciones y dotaciones de tierras y aguas.

Tercero: se hacía referencia a la capacidad jurídica comunal e individual y de la pequeña propiedad;

Cuarto: se señaló el procedimiento en materia de dotación de tierras;

Quinto: el de dotación de aguas y

Sexto: la creación de nuevos centros de población agrícola.

Séptimo: el Registro Agrario Nacional,

Octavo: el régimen de propiedad agraria;

Noveno: se formulaban las responsabilidades y sanciones, y

Décimo: se especificaban las disposiciones generales.

Este cuerpo normativo mantuvo la inafectabilidad de la pequeña propiedad ante posibles intentos de restitución y de dotación, aunque para este último caso se determinó con precisión sus límites, ya que se incluyó lo correspondiente a los cultivos especiales (artículos 50 y 51). Además de que se ordenaba mantener a los ejidatarios como propietarios de las tierras y aguas concedidas por Resolución

⁴⁸ - Medina Cervantes, José Ramón. op. cit. pp. 34.

⁴⁹ - Chávez Padrón Martha. op. cit. pp. 320.

Presidencial (artículos 79 y 81), a la vez de que ratificaba el derecho de los afectados por dotación para que les fuera pagada la indemnización (artículo 177).⁵⁰

En lo concerniente a la pequeña propiedad, se consideró más ampliamente y se legisló aparte para la propiedad ganadera, lo que tuvo como consecuencia que entre el año de 1934 y 1940 se repartieran aproximadamente 17'889,701.78 hectáreas; periodo este en el que se registró un extraordinario reparto de tierras a los núcleos de población más necesitados o que no tuvieran en cantidad suficiente.

Código del 23 de septiembre de 1940

Código consistente en 334 artículos y siete transitorios, expedido por el Presidente Lázaro Cárdenas el 12 de agosto de 1940, quién retoma las disposiciones y lineamientos del primer Código Agrario; dicha disposición consideraba el derecho a la indemnización a favor de los afectados por dotaciones, ampliaciones y nuevos centros de población (artículo 82), así como las condiciones para declarar la inafectabilidad en materia de restituciones. Sin embargo, las dotaciones y ampliaciones las reduce a 100 hectáreas de riesgo, 200 de temporal, 150 y 300 para cultivos especiales, 400 de agostadero de buena calidad y 800 de monte o terrenos áridos (artículos 173 y 175).

Este Ordenamiento se distinguió por el propósito de ordenar más técnicamente los diversos temas agrarios de que se trató, e introdujo nuevas instituciones y conceptos nuevos, así como perfeccionó las instituciones ya existentes, sin que esto quiera decir que se llegara a un resultado satisfactorio, debido a que fue derogado por un tercer Código Agrario.

Código Agrario del 27 de abril de 1943

Esta Legislación Agraria, promulgada por el General Manuel Ávila Camacho, se caracterizó por ser de más larga vida y mejor estructurada que las anteriores al seguir los lineamientos generales establecidos en sus precedentes, pero en el transcurso de sus 31 años de vigencia se expidieron gran cantidad de reglamentos y decretos. La Dra. Martha Chávez Padrón⁵¹ sostiene que "fue adicionado y modificado en muchos puntos, cuando dio lugar a su perfeccionamiento y

⁵⁰ - Rivera Rodríguez, Isaías. "El Nuevo Derecho Agrario Mexicano". Editorial McGraw-Hill/ Interamericana. México 1995, pp. 97

⁵¹ - Chavéz, Padrón Martha, op. cit. pp. 357.

adecuación de sus preceptos conforme a la realidad prevaleciente. Así, requirió de diversas modificaciones, tanto para resumir todas las reformas de que fue objeto como para ponerse a tono con el ritmo de la reforma agraria, que había pasado de la primera etapa del mero reparto de tierras y se volvió integral, atendiendo otras fases del problema agrario."

Ley de Reforma Agraria del 16 de abril de 1971

El análisis de esta Ley, nos conduce a una exposición de motivos donde se expresa que de esta forma, la nueva legislación ha sido elaborada con base a la realidad y consultando previamente a todos los sectores sociales comprometidos con los problemas agrarios vigentes, observando los criterios sustentados en las ejecutarias que durante los últimos años ha emitido la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Al respecto la Dra. Martha Chávez Padrón señala que la Ley Federal de Reforma de 1971 abrió otra etapa de la reforma agraria al incluir un nuevo capítulo sobre la organización agraria. Desde entonces, en la historia rural y al consagrar dicho calificativo en la Constitución, se observó que no sólo era organizar a los campesinos en formas adecuadas, sino también organizarlos para la comercialización, el almacenaje, el transporte, los precios-salarios, los insumos, el señalamiento de productos básicos, etc; hasta que por fin llego a estructurarse en un Programa Nacional de Alimentación y en un Subprograma del Abasto Popular.⁵¹

Ley que estaba integrada por siete grandes temas: I. Autoridades Agrarias y Cuerpo consultivo; II. Ejido; III. Organización Económica del Ejido, IV. Restitución de la Propiedad Agraria, V. Procedimientos Agrarios, VI. Registro y Planeación Agrarios; y VII. Responsabilidad en Materia Agraria. Con esto, en esencia, la Reforma Agraria Mexicana pretendió una nueva estructura en la tenencia de la tierra, haciendo más justa la distribución de la misma y estableciendo las bases para una economía más fuerte y sana. En el aspecto social, destacaba su contenido humanitario, pues por medio de la entrega de las tierras a quienes no la poseían, les convierte en hombres libres. Al mismo tiempo, estimula la estructura empresarial del ejido, contemplando una serie de posibilidades para la comercialización de las actividades productivas del campesino.

Uno de los postulados de la Reforma Agraria Mexicana fue la implantación de la justicia social distributiva, la cual no sólo significa la igualdad de los campesinos ante la Ley, sino también las oportunidades, el aprovechamiento de los programas de gobierno y paridad dentro de la dinámica política, económica y

⁵¹ - Idem. op cit. pp. 361.

social del Estado; siendo por estos aspectos que la Reforma Agraria no solo cumple con la simple entrega de las tierras a los campesinos carentes de ellas, sino adquiere matices de carácter integral al considerar los aspectos políticos, económicos y sociales propios del campo mexicano. Por lo que se concluye a muy grandes rasgos que la Reforma Agraria en el país produjo como consecuencia inmediata una nueva estructura en la tenencia de la tierra, asegurando su tenencia desde un punto de vista jurídico y creando un patrimonio propio al campesino; sustituyendo el tipo de explotación agrícola capitalista por el de agricultura familiar, terminando así con el esclavismo rural al debilitar el poder político de los hacendados y, finalmente se convirtió en un fuerte factor de estabilidad del poder público y de paz social en México.

6.1. Ley Agraria de 1992

La Ley Federal de Reforma Agraria fue abrogada como resultado de la substancial modificación que el 6 de enero de 1992 sufrió el artículo 27 Constitucional del que era norma reglamentaria. La Ley Agraria expedida el 23 de febrero de 1992 por el Presidente de la República, Carlos Salinas de Gortari, y publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de febrero de ese mismo año, está integrada por doscientos artículos, en diez títulos que a continuación se mencionan:

Primero: disposiciones preliminares.

Segundo: del desarrollo y el fomento agropecuario.

Tercero: de los ejidos y las comunidades.

Cuarto: de las sociedades rurales.

Quinto: de la pequeña propiedad individual de tierras agrícolas, ganaderas y forestales.

Sexto: de las sociedades propietarias de tierras agrícolas ganaderas y forestales.

Séptimo: de la Procuraduría Agraria.

Octavo: del Registro Agrario Nacional.

Noveno: De los terrenos baldíos y nacionales.

Décimo: de la justicia agraria.

En 1992, el Gobierno de México tomó la iniciativa de responder a los obstáculos estructurales del desarrollo rural de tipo jurídico, económico y social preexistentes en el país, promoviendo reformas que dieron por concluida la obligación del Estado de dotar de tierras a los pobladores rurales solicitantes. Por otro lado, uno de las más relevantes aspectos que se destacan de dichas reformas

constitucionales es la que se refiere a otorgar la facultad a la asamblea como órgano supremo del ejido y de la comunidad para decidir sobre el destino de sus tierras y la forma de organizarse y asociarse.⁵³

También se garantiza, la protección y la integridad de las tierras de los pueblos indígenas y de los ejidos y comunidades destinadas al asentamiento humano; asimismo, se asegura la regulación del aprovechamiento de las tierras aguas y bosques de uso común. Los nuevos derechos de los ejidos y comunidades incluyen la libertad para asociarse entre sí con el Estado o con terceros; y en el caso de los ejidos, la libertad para transmitir los derechos parcelarios, limitando el máximo de su superficie sobre la que puede tener derechos un ejido al cinco por ciento de la extensión total del ejido siempre y cuando no rebase los límites de la pequeña propiedad establecidos en 100 hectáreas de riego o su equivalente en tierras de otra calidad por cada productor.

De igual forma, la Ley otorga libertad a los ejidatarios y comuneros para llevar su propiedad al régimen de propiedad privada, pero también prevé la ratificación e incluso la reversión al régimen de comunidad. A su vez, los pequeños propietarios pueden adoptar el régimen ejidal, obteniendo con ello las protecciones que conserva la Ley para la propiedad social. Mientras que se afecten las formas de propiedad social, las tierras parceladas pueden aprovecharse mediante la asociación entre campesinos y con terceros. La renta, la aparcería y mediería de las tierras antes prohibidas son reguladas y permitidas por la nueva legislación que reconoce así prácticas que a pesar de todo eran frecuentes en muchos núcleos agrarios, y que ahora beneficiarán legalmente, y en primer lugar, a los titulares de la tierra.

Para adquirir el dominio pleno sobre la parcela o aportar las tierras de la zona de uso común del ejido a una sociedad mercantil o sociedad civil por acciones, la Ley Agraria establece como requisito la aprobación de la Asamblea Ejidal por medio de una mayoría calificada. Las atribuciones jurisdiccionales del Presidente de la República en materia agraria se transfieren a los Tribunales Agrarios autónomos y especializados. Asimismo, se eliminan las facultades que antes tenían las instituciones gubernamentales para sancionar diversos actos del núcleo agrario, lo cual se prestaba a veces para influir en la vida interna y en las decisiones del ejido o comunidad.

⁵³ - Procuraduría Agraria. "Marco legal Agrario". Tercera edición. México 1998, pp 23-31.

CAPITULO II. MARCO CONCEPTUAL

1. Concepto de la palabra agrario

Es importante fijar la extensión del término "agrario" para exponer un 80 concepto sobre derecho agrario: Para el maestro Mendieta y Nuñez la palabra mencionada viene del latín Agrarium, de ager, que significa "campo" y en consecuencia designa todo de lo que deviene del campo;⁵⁴ esto se refiere a las normas legales que rigen toda la relación jurídica cuyo objeto es la tierra en propiedad o como fuente económica cuyo objeto de carácter jurídico, entendido en su más amplio significado, se refiere a la explotación de la tierra misma o de las industrias inmediatamente conexas con esa explotación.

Según el autor italiano Dumeyey, "la producción agrícola consiste en crear vegetales o animales, de tal modo que lo que se entiende comúnmente por agricultura es el complejo de ciertos trabajos para crear seres orgánicos vegetales o animales, o cosas directamente derivadas de estos seres orgánicos; o crearlos principalmente con el auxilio de la fuerza generadora de la tierra o como base habitual del productor".⁵⁵

Por su parte, el maestro Lucio Mendieta y Nuñez es de la opinión que la producción agrícola "no sólo debe comprender dentro de la agricultura el cultivo de vegetales, sino también el aprovechamiento de lo producido espontáneamente por la tierra, cuando de hace de una manera sistemática",⁵⁶ considerando para esto la actividad del ser humano como una serie de acciones debidamente organizadas, en las cuales interviene el capital en forma de crédito de seguros y defensa agrícola en sus múltiples sistemas y manifestaciones.

⁵⁴ - Mendieta y Nuñez, Lucio. "Introducción al Estudio del Derecho Agrario". Editorial Porrúa. México, 1946. pp. 10

⁵⁵ - De Somo, Giorgio "Curso di Diritto Agrario". Segunda edición. Casa Editrice Poligrafica Universitaria, Roma 1937. pp. 15.

⁵⁶ - Lucio Mendieta y Nuñez. "Introducción al Estudio del Derecho". Cuarta edición, Editorial Porrúa. México 1981. pp. 2.

Para el Doctor Vázquez Alfaro Guillermo Gabino, lo agrario se refiere a las restricciones impuestas al libre juego de las fuerzas del mercado en cuanto a la tenencia de la tierra, formas cooperativas de trabajar el campo, mantenimiento de un espíritu democrático en ciertas organizaciones rurales, organización del mercado agrícola en bien de la población rural.⁵⁷

De acuerdo a lo anterior, la agricultura, la ganadería, la silvicultura; en cuanto corresponde a lo agrario requiere del esfuerzo humano organizado y en el cual interviene el capital en la forma de crédito, seguros y defensa agrícolas en sus múltiples sistemas y manifestaciones, actividades agrarias consistentes

1.1. Concepto de derecho agrario

Debido a la reforma constitucional al artículo 27 del 6 de enero de 1992, se dio origen a la formación de un nuevo derecho, que es el que a continuación vamos a estudiar. El anterior Derecho Agrario, al que puede llamársele revolucionario, no desaparece totalmente, sino que sostiene al actual.

Así, podemos decir que una de las razones para motivar el actual derecho agrario, es el de requerir una creciente demanda de alimentos y la reforma de las estructuras básicas para su reordenación por razones de justicia social y demandas de carácter económico; con lo que se ha impulsado la revisión del orden jurídico agrario para adecuarlo a las exigencias del momento de los pueblos, obteniendo un mejor aprovechamiento de los recursos naturales.

La importancia del derecho agrario en nuestro país juega un papel esencial, considerando la actividad económica en México que ha sido y continúa eminentemente siendo agrícola y ganadera, aunado a la población que se localiza en el medio rural. Por lo que actualmente, el derecho agrario traducido en normas, constituye un elemento que permite el avance o estancamiento de una nación.

Para esto, resulta de vital importancia tomar en cuenta, como guía, las definiciones que han expuesto diversos expositores especialistas en materia de derecho agrario. El maestro Mendieta y Núñez Lucio lo define como "el conjunto de normas, leyes, reglamentos y disposiciones en general, como una doctrina y jurisprudencia que se refiere a la propiedad rústica y a las explotaciones de carácter agrícola".⁵⁸

⁵⁷ - Vázquez Alfaro, Guillermo Gabino. "Derecho Agrario Mexicano". Editorial PAC, S.A. de C.V. México 2000. pp. 1.

⁵⁸ - Mendieta y Núñez, Lucio. op. cit. pp. 192.

Concepto este, que logra dar una noción sobre el derecho agrario ya que lleva implícita las diferentes fuentes del derecho como es la costumbre, la doctrina y la jurisprudencia como contenido del derecho agrario.

En nuestro concepto, esta definición se queda al extremo de la realidad, ya que no incluye a las explotaciones de las tierras ganaderas o forestales. En lo que respecta a la Dra. Martha Chávez Padrón, señala que "es el conjunto de normas (teóricas y prácticas) que se refieren a lo típicamente jurídico, enfocado hacia el cultivo del campo y al sistema normativo que regula todo lo relativo a la organización territorial rústica y a las explotaciones que se determinan como agrícolas, ganaderas y forestales".⁵⁹

En dicha definición, se observa que el ámbito del derecho agrario consta de dos partes, una teórica y la otra sustantiva, al señalar que omitir cualquiera de estos dos factores es hacer referencia a una noción insuficiente. De esta forma, se considera que este concepto es el que se acerca más a la verdad, ya que incluye tanto a la propiedad privada como a la social, lo cual permite su aplicación en estos momentos de gestación de un nuevo derecho.

En esencia, hace referencia a que el derecho agrario es una institución que regula las diferentes formas de tenencia de la tierra de los ejidatarios con el propósito de la justicia social, la equidad y seguridad jurídica.

Por su parte, Mario Ruiz Massieu afirma que "es el conjunto de normas jurídicas que regulan la actividad en el campo derivado de la tenencia y explotación de la tierra, con el fin primordial de obtener el bien de la comunidad en general, y en especial de la comunidad rural". En este caso, creemos que se limitó casi meramente a la propiedad social, excluyendo a la privada.⁶⁰

Para el Dr. Guillermo Gabino Vázquez Alfaro, "el derecho agrario es el conjunto normativo coactivo o coercible que regula las relaciones jurídicas que tienen lugar en la producción agropecuaria. En su dimensión científica, es la disciplina jurídica especializada y autónoma que tiene por objetivo, el precisado conjunto normativo positivo y los principios de esta rama jurídica."⁶¹

Por lo antes expuesto se concluye que, el derecho agrario es como un conjunto de normas jurídicas, reglamentos e instituciones, que regulan las

⁵⁹ - Chávez Padrón Martha. op. cit. pp. 47.

⁶⁰ - Ruiz, Massieu Mario. "Derecho Agrario Mexicano". Editorial UNAM. México; Distrito Federal, 1981. pp. 61

⁶¹ - Vázquez Alfaro. op. cit. pp.32.

diferentes formas de tenencia de la tierra que marca la Ley Agraria, y las actividades: agropecuarias, consistentes en la agricultura, ganadería y forestal.

Sería este el concepto más apropiado, pues el derecho agrario no sólo se limita a las leyes que regulan diversas formas de tenencia de la propiedad, sino que abarca nociones más generales como la Reforma Agraria, el problema agrario, la estructura agraria, la política agraria y los sistemas de explotación agrícola, sectores que son de suma importancia.

1.2. Naturaleza jurídica del derecho agrario

Existen diversas corrientes del pensamiento contemporáneo que definen la naturaleza jurídica del derecho agrario aplicando criterios diferentes. Para unos está constituido por normas e instituciones de carácter privado para otros por instituciones y normas legales eminentemente públicas; y una más, que postula la tesis de que constituye un derecho social estricto sensu.⁶²

El derecho agrario en Italia, respecto de la tesis a la determinación de la base del derecho agrario, Barbero y Ascarelli afirman que "el objeto fundamental del derecho agrario, es el fundo, es decir, la tierra con sus elementos de producción".

Según Rossi, se "considera como base del derecho agrario la empresa agrícola, entendida como una unidad en la que participan las tierras, los instrumentos de labranza y la organización agraria."⁶³

Al igual que en los casos anteriores, existen diversos criterios que precisan la naturaleza del derecho agrario, tanto a escala internacional como nacional, entre los que se destacan de manera principal los siguientes:

El Derecho Romano exponía la Teoría llamada del Interés en Juego, consistente en señalar que corresponde al derecho público toda norma que contenga lo relativo al Estado, a la cosa pública, así cuando su contenido trate de intereses colectivos. De igual forma, dicha teoría nos enseña que el derecho privado es aquel que corresponde a la actividad de los particulares.

⁶² - Sotomayor Garza, Jesús. op. cit. pp. 21

⁶³ - Casanova Ramón, Vicente. "Los Temas de la Reforma Agraria". Colección Julitia et Jux, Universidad de los Andes. Mérida, Venezuela. pp. 16.

Contraria a esta teoría, se expuso la Teoría de la Naturaleza de la Relación, cuyos formuladores que pretenden basar el contenido de cada una de estas dos ramas del derecho en la naturaleza de las relaciones reguladas y no de los intereses protegidos.⁶⁴

Si las relaciones jurídicas se dan entre particulares, se trata evidentemente del derecho privado, aunque se da el caso de la relación jurídica entre el Estado y un particular, actuando ambas instituciones en un plano de igualdad; es decir, que el Estado actúe como cualquier persona moral y no como un ente soberano, entonces estaremos frente al derecho privado, por fundamentarse sus relaciones jurídicas en los aspectos de coordinación.

En tales condiciones existe un vacío al carecer del mundo normativo de disposiciones jurídicas que estén dirigidas a una clase social determinada y que no se ajusten a los sujetos que se destinan las normas de contenido privado; ya que es sabido que las normas de derecho privado van dirigidas a regular las relaciones entre particulares, y las normas de derecho público se concretan a normar las relaciones del Estado como ente soberano ante otros Estados o con particulares.

Actualmente, en el derecho moderno se está dando la formación de una tercera corriente de aplicación: la teoría del derecho social que nace por las luchas de las clases sociales, la que a pesar de no ser, ha sido totalmente aceptada esta nueva división. Quienes fundamentan esta teoría afirman que desde el siglo pasado se ha añadido un tercer elemento que ha recibido el nombre criticable de "derecho social." Siendo un derecho desigual, que interviene en la libertad de contratación, comparando especialmente a los grupos marginados en materia agraria; mientras que el Estado generalmente coloca su prestigio y su esfuerzo en beneficio de las grandes grupos rurales no privilegiadas.

Por lo expuesto, se debe ubicar al derecho agrario en una de ellas, pero en México debemos ser cuidadosos al clasificarlo, en virtud que si bien es cierto que la Legislación Agraria tiene su fundamento en un precepto constitucional, y que sin lugar a discusión es eminentemente público, criterio este que debemos utilizar para descartar la posibilidad de situar el derecho agrario en la rama del derecho privado. Por otra parte, al referirnos al derecho social como una tercera rama de aplicación, deberá quedar implícitamente aceptado que este contiene normas de protección para una clase social determinada, tanto en lo político como en lo

⁶⁴ - Mendiceta y Núñez, Lucio. "Introducción al Estudio del Derecho Agrario". op cit. pp. 29-33.

económico y social; en consecuencia, el derecho agrario en el país se ha desarrollado para favorecer a la clase rural marginada de la justicia social, dotándola de tierras y proporcionándole los medios para que logre su subsistencia, procurando el Estado una mejor y más equitativa distribución de la riqueza en general.

De lo anterior, se llega a la conclusión de que México debe situarse en una rama del derecho social, debido a que solo en nuestra constitución se plasman los derechos fundamentales de las demandas un determinado grupo social, independientemente de los derechos o garantías individuales que como ciudadanos puedan gozar, razón por la cual se puede decir que estamos frente a una norma social,

1.3. Características del derecho agrario

A partir de las definiciones descritas, se pueden señalar una serie de características que distinguen a la materia que nos ocupa, consistentes en los siguientes aspectos:

Está ubicado en el derecho social, por la regulación jurídica protectora de grupos sociales ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios, que tienen una reducida o nula capacidad de defensa de sus derechos socioeconómicos, en torno a la propiedad social que es su medio de producción.

Es la resultante más acabada de las demandas, a veces contrapuestas de la base, y de sus dirigentes de la Revolución de 1910, al igual que de la participación de otros factores de poder. Su fundamentación promulgada por el Constituyente de 1917, deviene en los principios de la propiedad y en los derechos agrarios contenidos en el artículo 27 Constitucional.

El subsistema jurídico agrario es un proceso inacabado que parte de los instrumentos extralegislativos, llamados más tarde disposiciones administrativas, para entrar a la etapa de sistematización jurídica, tales como los Códigos Agrarios, la Ley Federal de Reforma Agraria, los Reglamentos Agrarios, las Resoluciones Presidenciales, así como las Circulares y otros que le sirven de apoyo para su aplicación y cumplimiento.

Es reivindicatorio porque ordena la restitución de la tierra a sus legítimos dueños, en favor de la clase campesina de usurpada por los grandes terratenientes.

Los aspectos jurídicos-económicos-rurales que considera el supuesto fáctico de la norma jurídica agraria, parte de lo estático, al incorporar y otorgar el derecho a los campesinos para transformarse en ejidatarios; siendo este mismo supuesto aplicado a los comuneros.

La fase dinámica de la norma jurídica agraria es la protección y ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los sujetos agrarios. Restablecido el equilibrio jurídico, el derecho agrario protege y pone las bases para el desarrollo de las instituciones y de los propios sujetos agrarios.

Se justifica el derecho agrario en tanto sea un sólido puntual para la consecución, desarrollo y, por ende, consolidación de la Reforma Agraria Mexicana, como sinónimo de justicia agraria.

Es social porque sus normas e instituciones son protectoras de la población campesina económicamente débil, asegurando su convivencia con otros sectores de la sociedad sobre la base de la justicia y equidad. Regula la explotación, agrícola, forestal y ganadera.⁶⁵

En consecuencia, el derecho agrario es autónomo, dinámico e independiente de todas las demás ramas de nuestra ciencia jurídica, con las que sólo guarda las relaciones jurídicas necesarias, considerando que las relaciones del derecho agrario con el derecho constitucional están íntimamente ligadas, entre otras cosas, por que en el ordenamiento constitucional agrario encuentra su fundamento.

Esta actividad genera una participación pública y privada especial, ya que el Estado desarrolla una actividad tutelar, siendo otra la que despliegan los particulares involucrados desde sus respectivas posiciones de propietarios, inversionistas, trabajadores, etc.

2. Concepto de propiedad

Desde una perspectiva doctrinal el precedente de propiedad tal y como lo encontramos en la actualidad, lo encontramos en las conferencias sustentadas por León Duguit en el año de 1911, en la Facultad de Buenos Aires, Argentina, cuyas

⁶⁵ - Medina, Cervantes José Ramón. op. cit. pp.8-9.

ideas se plasmaron primeramente en el Artículo 27 de la Constitución de 1917 y posteriormente en el Código Civil, promulgado en 1928, considerando la propiedad como un derecho subjetivo, absoluto e inviolable, como una función social; es decir, que abandona el concepto individualista que se sostenía en el Imperio Romano y se da paso a la idea de que la sociedad está por encima del individuo. Como consecuencia de esto, el derecho de propiedad se debe ejercitar no solo en beneficio del individuo, sino también en beneficio del interés general; razón esta por lo que se imponen limitaciones y modalidades en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Para entender mejor la teoría de León Duguit, a continuación se transcriben las reglas en que se puede describir el moderno concepto de propiedad: El propietario tiene el deber, y por lo tanto la facultad de emplear los bienes que necesita en la satisfacción de necesidades individuales, y particularmente en las suyas propias, de emplear las cosas en el desarrollo de su actividad física, intelectual y moral.

El propietario tiene el deber, y por lo tanto la facultad, de emplear sus bienes en la satisfacción de las necesidades comunes de la colectividad.⁶⁶ Por lo tanto, la propiedad es una facultad amplia de disposición del propietario sobre la cosa con las prohibiciones expresas por la Ley o por que ésta le marque un modo especial para usar o disponer de la cosa. Siendo esto precisamente lo que sucede en materia agraria, mientras que en los límites del derecho de propiedad son motivados de manera más señalada, por la necesaria armonía que debe de existir entre los intereses individuales y los sociales.

3. Las tierras ejidales

En su texto sobre el tema, Sotomayor Garza señala que la superficie de tierra que haya sido dotada al núcleo de población, así como aquellas tierra que hayan sido adquiridas por cualquier vía y se hayan incorporado al régimen ejidal, serán consideradas como tierras propiedad del núcleo ejidal y estarán sometidas a las disposiciones de la legislación agraria.

El uso de tierras ejidales por terceras personas: Por disposición de la Ley, las tierras ejidales pueden ser objeto de contrato de asociación, las cuales comprenden las tierras de uso común y las tierras parceladas. Los contratos que para tal efecto se suscriban pueden tener una duración de treinta años, el cual puede ser prorrogado.

⁶⁶ - Sotomayor Garza, Jesús. op. cit. pp. 148.

El usufructo de tierras ejidales: El cual solo el núcleo a través de la asamblea o el titular de los derechos parcelarios pueden otorgar en garantía sus tierras, esto con el propósito de tener acceso al crédito no oficial.⁶⁷

Límites de los derechos parcelarios: En donde dispone la ley que dentro de un mismo ejido nadie podrá ser titular de un excedente al equivalente a las veinticinco veces los límites de la pequeña propiedad.

La prescripción: opera sobre las tierras ejidales con excepción a las tierras destinadas al asentamiento humano y las ubicadas en bosques o selvas. Ahora bien, para que opere la prescripción agraria sobre las tierras ejidales es que las personas que hagan valer la prescripción tiene que haber poseído las tierras por lo menos durante cinco años si dicha posesión es de buena fe, y de diez si es años si es de mala fe, en concepto de titular de legalidad agraria.

La restitución de tierras ejidales: los propietarios de los derechos agrarios ya sea comunales o ejidales en caso de que hayan privados en forma ilegal de sus tierras o aguas podrán demandar la restitución de las mismas ante el Tribunal Agrario.

Formas para producir: se les autoriza a los ejidatarios para organizarse para la producción y comercialización de sus tierras, a través de la formación uniones de ejidos, asociaciones rurales de interés colectivo, sociedades mercantiles o civiles, es decir cualquier tipo de organización que no este expresamente prohibida por la Legislación Agraria.⁶⁸

Por otra parte, la propiedad en la Ley de Reforma Agraria vigente hasta 1992, estaba sujeta a serias limitaciones y modalidades que hacían que se apartara por completo del derecho de propiedad regulado por el Código Federal Civil, pues disponía que todos los derechos agrarios eran inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles.

En la época actual Ley Agraria, por lo que hace a los núcleos de población ejidal o comunal, señala que tienen personalidad jurídica y patrimonio propios, y

⁶⁷ - Del propio texto de la ley se llega a la conclusión de que tanto el núcleo ejidal como un ejidatario en particular puede otorgar su garantía ya sea en instituciones de crédito o a particulares, siempre y cuando tengan con estos tratos comerciales o estén asociados con ellos., el cual las constitución de la garantía mencionada debe contenerse en escritura pública ante notario , y también inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, el cual le corresponde al Tribunal Agrario Nacional, en caso de incumplimiento hacer efectiva la garantía entregada en favor del particular o institución. Sotomayor Garza G. Jesús. "El Nuevo Derecho Agrario en México". pp. 126.

⁶⁸ - Ibidem. pp. 127

En consecuencia son propietarios de las tierras que recibieron en dotación o las que por cualquier otra vía hubieran adquirido.⁶⁹ De todo esto, se deduce que a partir del momento en que se decretó la dotación o se les escrituró la compraventa o cualquier acto jurídico por el cual se incorporan las tierras al régimen ejidal, se les considera legalmente propietarios.

En efecto, las tierras ejidales, atendiendo a sus características, se resumen en el siguiente cuadro sinóptico:

⁶⁹ - Ibidem. pp. 161.

TIERRAS EJIDALES

SON TIERRAS EJIDALES
SUJETAS A LA LEY
AGRARIA

1. Las dotadas al núcleo de población.
2. Las incorporadas al régimen ejidal.

POR SU DESTINO SON:

1. Para asentamiento humano.
 2. De uso común.
 3. Las parceladas.
- Pueden celebrarse Contratos de Asociación o aprovechamiento por el ejido o ejidatarios titulares, para su uso por terceros.
- La duración del contrato no es mayor de 30 años, prorrogables.

GARANTIA DEL
USUFRUCTO:

- Por resolución de asamblea o por ejidatarios en lo particular.
- Solamente en tierras de uso común o parceladas.
- Únicamente podrán otorgarse a instituciones de crédito o con quien tenga relaciones de asociación o comerciales.

INCUMPLIMIENTO DE LA
OBLIGACION
GARANTIZADA

1. El acreedor por resolución del Tribunal Agrario puede hacer efectiva la garantía por el tiempo pactado.
2. Al vencimiento del tiempo pactado volverá el usufructo al núcleo de población o al ejidatario, según sea el caso.
3. La garantía debe constituirse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

MAXIMA EXTENSION DE
DERECHOS
PARCELARIOS

1. El titular no puede tener derechos sobre una extensión mayor al 5% de las tierras ejidales.
 2. Tampoco de una superficie mayor a la pequeña propiedad.
- Los excedentes deben enajenarse dentro de un año a partir de ser notificado por el Registro Agrario Nacional.
- El incumplimiento anterior origina que la Secretaría de la Reforma Agraria enajene los derechos al mejor postor, respetando el derechos del tanto señalado en el artículo 80 de la Ley agraria.

ADQUISICION POR
PRESCRIPCION
POSITIVA

- Asiste al que en concepto de titular hubiere poseído tierras ejidales de manera pacífica, continua y pública en 5 años de buena fe o en 10 de mala fe.⁷⁰
- Adquieren sobre las tierras iguales derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.
- Se exceptúan las destinadas a asentamientos humanos, bosques o selvas.

⁷⁰ -Idem. pp.231.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.1. Tierras parceladas

El ejidatario es titular de dos clases de derechos, que son los proporcionales y los concretos. Los primeros son los derechos que tiene sobre todos los bienes ejidales: aguas, tierras de uso común y máquinas, entre otros. Por su parte, los derechos concretos son los que adquiere el ejidatario sobre la o las parcelas que le corresponden una vez que han sido delimitadas por la asamblea y se hará en base a la superficie identificada en el plano general del ejido y, cuando hubiere sujetos con derechos iguales conforme al orden de prelación en el artículo 57 de la Ley Agraria,⁷¹ lo hará por sorteo. A la asamblea en que se lleve a cabo el sorteo deberá asistir un fedatario o un representante de la Procuraduría Agraria que certifique el acta correspondiente.

Asimismo, la Ley Agraria define a las tierras parcelas en su artículo 76 como aquellas que "corresponden a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas".

De acuerdo a lo anterior, las tierras parceladas son aquellas que el ejidatario en lo individual, o varios ejidatarios en su conjunto, tienen derecho a su aprovechamiento, uso y usufructo. Es decir, corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas, y sobre las cuales solo ellos pueden sumir el dominio pleno; derechos que se acreditarán por medio el certificado parcelario que deberá expedir el Registro Agrario Nacional; destacando que el Estado expedirá las disposiciones para su organización y explotación del ejido o comunidad.

Por último las tierras parceladas pueden ser aprovechadas para su explotación directamente o a través de terceras personas debido a que el titular de los derechos parcelarios tiene la facultad de celebrar contratos de aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto que no este expresamente prohibido por la ley. Asimismo esta autorizado para aportar sus derechos de usufructo a la formación de una sociedad civil o mercantil.

Con la autorización de la asamblea, la propiedad ejidal individual puede transformarse en propiedad particular, cuando se le otorga al ejidatario el dominio

⁷¹ Artículo 57.- Para proceder a la asignación de derechos sobre tierras a que se refiere la fracción III del artículo anterior, la asamblea se apegará, salvo causa justificada y expresa, al siguiente orden de preferencia.

I. Posesionarios reconocidos por la asamblea.

II. Ejidatarios y vecindados del núcleo de población cuya dedicación y esmero sean notorios o que hayan mejorado con su trabajo e inversión las tierras de que se trate;

III. Hijos de ejidatarios o vecindados y otros vecindados que hayan trabajado las tierras por dos o más años o más; y

IV. Otros individuos, a juicio de la asamblea.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

pleno de la o las parcelas que posea, en cuyo caso se da de baja la propiedad en el Registro Agrario Nacional para que las tierras se desincorporen del régimen ejidal, y que a partir de ese momento sean reguladas por el derecho común. Disposiciones de la Ley actual en donde se le deja más libertad al ejidatario para realizar cualquier acto jurídico disponiendo de sus derechos agrarios.

3.2. Naturaleza jurídica de la tierra parcelada

El Doctor Lucio Mendieta y Núñez, en su obra el "Problema Agrario en México", llega a la conclusión que nos encontramos ante un derecho de propiedad *suigeneris*, al denominarnos "propiedad ejidal" nueva figura jurídica que entra perfectamente en la idea de derecho civil, puesto que contiene limitaciones y modalidades que señalan la Ley Federal de Reforma Agraria ya derogada, esto es, que si bien es cierto que a la propiedad la identificamos con el concepto civilista, también la es cierto que la propiedad ejidal tiene su fundamento en el artículo 27 de nuestra Constitución.

Pero, la naturaleza jurídica de la parcela ejidal sufrió transformaciones de gran trascendencia, por ejemplo, la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971, como se señaló anteriormente no permitía que la parcela ejidal se gravara o fuera objeto de prescripción, arrendamiento, parcería o cualquier acto jurídico que implicara su explotación indirecta,⁷² salvo contados casos que señala en Ley como excepción. Actualmente, la Ley autoriza al titular de los derechos a conceder a terceros, o a otros ejidatarios, su uso o usufructo mediante contrato de aparcería, mediería, asociación o cualquier otro acto jurídico, así como aportar el usufructo de la parcela a sociedades mercantiles o civiles.

Por otro lado, también se le permite al ejidatario la enajenación de los derechos parcelarios, tomando en cuenta el derecho del tanto y el derecho de preferencia, destacando que en caso de que no sea notificada, la venta será nula.

3.3. Procedimiento para la adopción del dominio pleno

Para la adopción del dominio pleno sobre las tierras parceladas, deberán cumplirse los siguientes aspectos, mismos que se especifican en la Ley Agraria: La autorización para la adopción del dominio pleno sobre las tierras parceladas es potestativo de cada Asamblea ejidal, es decir, no es un acto forzoso y la adopción del dominio pleno sobre las tierras parceladas es decisión de cada ejidatario. En

⁷² Sotomayor, Garza Jesús. op. cit. pp. 152

todo caso se requiere la estricta observancia de un procedimiento establecido en la Ley Agraria.

Ante todo, es indispensable que las parcelas sobre las que se pretenda adoptar el dominio pleno, hayan sido delimitadas y asignadas en términos del artículo 56 de la Ley Agraria.⁷³

Ahora bien, si las tierras están formalmente parceladas y existe el plano definitivo de dicho parcelamiento, se deberá:

- Contar con el certificado parcelario.
- Solicitar a la Asamblea la autorización para adoptar el dominio pleno.
- Celebrar Asamblea ejidal, en los términos del artículo 23, fracción IX, de la Ley Agraria, observando lo dispuesto por los artículos 24 a 28 y 31 de la misma normatividad, para autorizar que los ejidatarios adopten el dominio pleno sobre sus parcelas.

Inscribir el acta de asamblea en el Registro Agrario Nacional, a partir de lo cual los interesados podrán asumir el dominio pleno de sus parcelas, solicitando a esa Institución la baja del certificado parcelario y la expedición del título respectivo.

4. Concepto de tierras de uso común

De acuerdo a la forma de tenencia de la tierra comunal, tradicionalmente solo unas tierras eran reconocidas por la Corona española y las demás tierras solo existían de hecho de las cuales fueron despojados, lo que dio como consecuencia el reclamo a la restitución de sus tierras.

Para el maestro Ruiz Massieu las tierras de uso común "es un sistema que constituye en conjunto la propiedad social", es decir, son aquellas que pertenecen a las comunidades agrarias.⁷⁴

En su texto sobre el asunto, el maestro Aldo Saúl Muñoz López, las tierras de uso común "son aquellas que no están parceladas sino que se asigna por porcentaje de derechos a cada ejidatario atendiendo al número de estos y a la

⁷³ - Folleto: Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT). "Programa de Incorporación del Suelo Social". Méx. D.F. primera edición de 1998. pp. 43

⁷⁴ - Ruiz Massieu, Mario. op cit. pp. 43.

superficie delimitada por la Asamblea. En muchos núcleos de nuestro país a estas tierras les llaman colectivas".⁷⁵

Por su parte, el maestro Isaías Rivera Rodríguez define las tierras de uso común como "aquellas que la asamblea no ha reservado para la asignación de parcelas ni el asentamiento humano y cuyo aprovechamiento se destina al sustento de la vida comunitaria del ejido" (artículo 73). Los bosques y las selvas tropicales se mantendrán invariablemente dentro de este régimen, por lo que cualquier asignación parcelaria en ellos es nula de pleno derecho (artículo 59).⁷⁶

Las tierras de uso común son entonces, las tierras que pertenecen a las comunidades y se asignan por porcentaje de derechos a cada ejidatario, atendiendo a la superficie delimitada por la asamblea y cuyo aprovechamiento se destina al sustento económico de la vida comunitaria del ejido.

4.1. Naturaleza jurídica de las tierras de uso común

La naturaleza jurídica de las tierras de uso común, se desprende de la Ley Agraria, lo cual establece que son inalienables, imprescriptibles e inembargables, no obstante, de conformidad con el artículo 75 de la Ley Agraria las tierras de uso común previa autorización de la asamblea como órgano supremo podrá ser transmitido el dominio de las tierras de uso común en caso de manifiesta utilidad pública a una sociedad mercantil o civil.

A su vez, el artículo 100 de la Ley en cita, las tierras comunales pueden ceder en uso y disfrute de sus bienes temporalmente, así mismo previo cumplimiento a los requisitos establecidos por la Ley Agraria podrá ser transmitido el dominio de áreas de uso común para constituirse en sociedades civiles y mercantiles o asociarse con terceros en los casos de manifiesta utilidad.

Por lo antes expuesto, los integrantes de una comunidad tienen el derecho de gozar y disfrutar de una parcela cuando esta les haya sido designada de hecho o designada por la asamblea de acuerdo con las formalidades que señala la Ley. En este caso, el comunero estará autorizado para ceder sus derechos sobre la parcela a favor de sus familiares o vecindados siempre y cuando cumplan con los requisitos señalados por la ley.

⁷⁵ - Muñoz López Aldo Saúl. "La Enajenación de Derechos Parcelarios". Editorial PAC, S.A., México 1998. pp. 94.

⁷⁶ - Rivera Rodríguez, Isalás. "El Nuevo Derecho Agrario". Editorial McGraw-Hill/Interamericana. México 1980. pp. 21.

4.2. Características de las tierras de uso común

Como se señaló anteriormente, estas tierras son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo decisión contraria a la asamblea. En este caso se podrá proceder a su parcelamiento, reconocer o regularizar su tenencia, destinarlas a los asentamientos humanos (artículo 56), aportarlas a sociedades mercantiles y civiles (artículo 75) o asignarles otro destino y régimen de explotación (artículo 23, fracción X).

Entendiendo que fuera de tales excepciones, se veda la posibilidad de que esas propiedades puedan enajenarse válidamente; siendo ese derecho imprescriptible, porque no obstante el transcurso del tiempo, no se aparta del patrimonio de los núcleos; tampoco se puede transmitir, esto es, cederse en forma onerosa o gratuita.⁷⁷

Concepto de inalienable

Partiendo del significado de la palabra, el maestro Antonio Luna Arroyo determina que la palabra inalienable viene del "prefijo negativo o privativo que empleamos en castellano con adjetivos, verbos y sustantivos abstractos como alienables, alinear: ajeno, o enajenar cosa que no se puede vender ni enajenar validamente. Cosa fuera del comercio."⁷⁸

En la práctica agraria, los bienes de que han disfrutado los pueblos, desde su origen, participaron de las características de inalienabilidad. Por su parte, en la Enciclopedia Omeba se determina que son "el bien que se haya fuera del comercio de los hombres por prohibición de la ley, por disposición de última voluntad o por acuerdo entre vivos".⁷⁹

Son absolutamente inenajenables:

- 1) Las cosas cuya venta o enajenación fuere expresamente prohibida por la ley.
- 2) Las cosas cuya enajenación se hubiere prohibido por actos entre vivos o disposición de última voluntad.

⁷⁷ - Sosapavón Yáñez, Otto. op. cit. pp. 178-179.

⁷⁸ - Luna, Arroyo Antonio. "Derecho Agrario Mexicano". Editorial Porrúa. Primera edición. México 1975. pp. 252-253.

⁷⁹ - Enciclopedia Jurídica Omeba. Editorial Driskill. Tomo II. Argentina 1986. pp. 45.

En opinión del Maestro Rafael de Pina, la inalienabilidad es una "cosa que no puede ser vendida. Cosa fuera del comercio".⁸⁰

Concepto de imprescriptible

En el Diccionario de Antonio Luna Arroyo, se dice que "de las acciones o de los derechos no sujetos a prescripción como regla general, las acciones son prescriptibles salvo declaración expresa de la Ley en sentido contrario lo que no extinguen una carga u obligación al cabo de determinado tiempo".⁸¹

En la práctica, por mandato expreso de la Ley los bienes ejidales que se conceden a los núcleos de población participan de las características de imprescriptibilidad, salvo excepciones que contempla la misma.

Según el diccionario, Rafael De Pina Vara lo define como un "derecho que no esta sujeto a prescripción",⁸² es decir, que no está sujeto un tiempo determinado y que bajo las condiciones establecidas al efecto por la Ley se puede adquirir el bien.

Concepto de inembargable

Son inembargables, porque sobre ellas no puede recaer ninguna medida cautelar para asegurar el pago de deudas o la satisfacción de una obligación, cualquiera que sea su naturaleza; no pudiendo pesar ningún gravamen que limite al núcleo de población propietario, el uso y disfrute de esos bienes, los disminuya o distraiga de su finalidad.

Por regla general la palabra inembargable tiene sentido prohibitivo expreso, es de carácter restrictivo y ha de estar dispuesta la exclusión en la Ley, es decir, que "está permitido, todo lo que no está prohibido expresamente por la Ley." De igual forma, se puede entender como la protección legal excepcional para ciertos bienes que impiden el embargo, la intervención para garantizar o, en su caso para saldar alguna obligación, característica propia de las tierras de uso común.

⁸⁰ De Pina Vara Rafael; Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, Decimanovena Edición, México 1993; pp.315.

⁸¹ Luna, Arrollo Antonio. op. cit. pp. 35.

⁸² De Pina Vara Rafael. op. cit. pp. 262.

Según el diccionario, De Pina Vara Rafael define la palabra inembargable como "aquello que de manera legal expresa se encuentra excluido de la posibilidad de embargo".⁸³

De conformidad con el artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles Federal, se establece cuales bienes quedan exceptuados de embargo.⁸⁴ En este orden de ideas, no puede recaer sobre ellas una medida cautelar para asegurar el pago de deudas o la satisfacción de una obligación, cualquiera que sea su naturaleza; no pudiendo pesar ningún gravamen que limite al núcleo de población propietario el uso o disfrute de esos bienes, los disminuya o distraiga de su finalidad.

5. Las sociedades mercantiles en México

La Sociedad Mercantil en general es la figura jurídica más eficaz para movilizar los capitales de grandes masas de población hacia el financiamiento de la industria y de las actividades económicas en general. Como resultado de la necesidad de superar las limitaciones tanto en lo físico como en lo económico, los seres humanos se han visto en la necesidad de unirse para la satisfacción de sus necesidades comunes.⁸⁵

Dicha pretensión, en lo que se refiere al desarrollo y explotación de las empresas, encuentra en la figura de la sociedad anónima una en estructura jurídica interesante para llevar a cabo su adecuada consecución; reconociendo de antemano que los conceptos de sociedad y empresa son distintos por naturaleza.

⁸³ Idem; pp. 319

⁸⁴ El Código de Procedimientos Civiles para toda la República en fuero Federal; en su artículo 544 establece los bienes exceptuados de embargo 1) Los bienes que constituyen el patrimonio de familia desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en los términos establecidos por el Código Civil; 2) El lecho cotidiano; 3) Los instrumentos, aparatos y útiles para el arte u oficio; 4) La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén destinados, a juicio del juez, a cuyo efecto oír el informe de un perito nombrado por él; 5) Los libros o aparatos de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio; 6) Las armas y los caballos de los militares; 7) Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones que fueren necesarios para su servicio y movimiento, a juicio del juez, a cuyo efecto oír el dictamen de un perito nombrado por él; 8) Los meses antes de ser cosechadas, pero no los derechos sobre la siembras; 9) El derecho de usufructo, pero no los frutos de éste; 10) Los derechos de uso y habitación; 11) Las servidumbres; 12) La renta vitalicia; 13) Los sueldos y salarios; 14) Las asignaciones de pensiones; 15) *Los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada ejidatario.*

⁸⁵ "Casi todas las grandes empresas de la humanidad en los tiempos modernos están vinculadas a estas sociedades: los transportes terrestres, marítimos y aéreos, las grandes obras de canalización, la electrificación, las explotaciones mineras, los enormes conglomerados industriales y comerciales. Por su parte, han sido organizadas en forma de sociedad anónima la construcción de un ferrocarril, de un canal, de una planta de automóviles, destacando casos en que, no es asequible a una sola fortuna, y aunque lo fuera sería raro que una persona arriesgase todo su patrimonio a un solo negocio" Rodríguez y Rodríguez, Joaquín. Curso de Derecho Mercantil. Tomo I. Editorial. Porrúa. México 1988. pp. 77.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La sociedad, es un negocio jurídico, un contrato (al menos al tiempo de su fundación) que se constituye por el acuerdo de las voluntades de sus miembros (dos o más). Así, la empresa es un hecho, una situación económica, que consiste en la actividad que realiza su titular, o sea el empresario en relación con el empleo y la combinación de diversos factores económicos (tierra, capital, trabajo y organización), con el fin de producir bienes o servicios para su unidad productiva".⁸⁶

En este entendido, es necesario manifestar que una sociedad mercantil es una persona moral independiente, surgida de la asociación de dos o más personas físicas o morales que se unen para lograr un propósito común siendo, de carácter preponderantemente económico y que se constituye en cualquiera de las formas definidas por la Ley General de Sociedades Mercantiles. Destacando para esto, que la sociedad anónima es la figura ideal para posibilitar desarrollos en el campo, toda vez que sus accionistas participan en forma equitativa, en proporción a sus acciones aportadas.

Desde una perspectiva doctrinal, la sociedad anónima puede ser entendida como una "sociedad mercantil, de estructura colectiva capitalista, con denominación de capital funcional, dividido en acciones, cuyos socios tienen responsabilidad limitada en proporción al importe de sus aportaciones".⁸⁷

Para el maestro Mantilla Molina, al abordar este tema, lo define como "el acto jurídico mediante el cual los socios se obligan a canalizar sus recursos a sus esfuerzos para la realización de un fin común, de acuerdo con las normas que para alguno de los tipos sociales en ella señala la Ley Mercantil".

Para esto, considera que en la definición legal se encuentra como un tercer elemento, además de los principios de limitación de responsabilidad de los socios y la incorporación de sus derechos fundamentales en acciones, la mención respecto al empleo de una denominación social", la cual se forma con palabras de fantasía o bien con palabras relativas al giro mercantil de que se trate. En este sentido, el artículo 88 de la Ley General de Sociedades Mercantiles confiere libertad para formar la denominación con tal que sea distinta de cualquier otra

⁸⁶ Barrera Graf, Jorge. "Las Sociedades en Derecho Mexicano". Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M., México 1983, pp 293.

⁸⁷ Rodríguez y Rodríguez, Joaquín. "Tratado de Sociedades Mercantiles". Tomo I. Editorial Porrúa. México 1971. pp. 222. Mientras que el contenido puro de sociedad sin referirse a su calidad de mercantil o civil, puede descomponerse en los siguientes elementos: primero, se trata de un contrato, lo que supone la presencia de dos o más partes (socios); segunda, de un patrimonio social, que se forma con la combinación de bienes y derechos (recursos) y de servicios de los socios (esfuerzos); tercero, se aportan por ellos a la sociedad; cuarto, para la consecución de un fin común, lo que supone, quinto, una organización y una actividad de la sociedad misma y de sus miembros." Barrera Graf op. cit. pp. 291.

usada por otra sociedad, debiendo seguirse en todo caso, por las palabras sociedad anónima o su abreviatura "S. A."

La Enciclopedia Jurídica Omeba, señala que la sociedad mercantil en general es "la constitución de la sociedad crea un nuevo sujeto jurídico: la persona social, al mismo tiempo que engendra derechos y obligaciones de los que son titulares las partes que en dicha constitución intervienen derechos y obligaciones, cuyo conjunto forman el estado o calidad de socio. Para que se produzca la plenitud de estos efectos precisa la observancia de ciertas formas y requisitos, cuya emisión acarrea la irregulación de la sociedad."⁸⁸

La sociedad anónima es entonces, una estructura jurídica sumamente adecuada para la explotación de grandes empresas en diversas áreas de trabajo, adoptándose actualmente en el sector ganadero, agropecuario y forestal, que son los más afectados por la inestabilidad económica y la inflación que se presenta con frecuencia; lo que permite la colaboración económica de un determinado número de sujetos, que atraídos por la idea de obtener una cierta utilidad arriesgan solo una porción de su patrimonio; considerando, además, que la aportación que se realiza se encuentra representada en títulos de fácil negociabilidad, cuya finalidad es estimular la inversión y capitalización en los predios rurales a fin de incrementar la producción los niveles de bienestar de la población campesina.

En la época actual, la sociedad ha sido denominada por muchos autores como "empresaria", ya que las grandes sociedades, y empresas han logrado sumar voluntades capitales que permiten el desenvolvimiento de la industria y el comercio a un nivel, y con una envergadura que no habría sido posible lograr con el mero esfuerzo individual. La sociedad, empleando el término como denominación genérica es en esencia el medio o recurso técnico que posibilita la acción colectiva dentro de una actividad económica organizada y duradera.

En su texto sobre el tema, el doctrinario Siburu hace notar que "el concepto de sociedad es general y como tal, comprensivo de un gran número de diversas, cuyo elemento común y esencial es la unión de las fuerzas morales y materiales del hombre como medio de realizar un fin." Aunado esto, a que al ocuparse del objeto de la sociedad, el mismo autor especifica que puede ser altruista o egoísta, y que únicamente bajo este aspecto la sociedad debe estar regida por el derecho civil y comercial, dentro de cuya disciplina la palabra sociedad implica siempre una relación jurídica de fin económico.

⁸⁸ - Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXV. op. cit. pp. 1012.

De las definiciones antes transcritas, podemos definir a la sociedad anónima como: "la compañía o sociedad mercantil es un contrato por el cual dos o más personas se unen, poniendo en común sus bienes e industria, o alguna de estas cosas, para practicar actos de comercio, con el ánimo de distribuir el lucro que pueda resultar"; esto es, que la sociedad es un contrato y tiene como característica principal la obtención de un beneficio económico.

5.1. Naturaleza jurídica de las sociedades mercantiles

No existe unanimidad en la doctrina al momento de determinar la naturaleza de la sociedad mercantil; no obstante lo anterior, si queremos efectuar una aproximación a la naturaleza jurídica de la sociedad mercantil, habrá que destacar los siguientes aspectos.

De acuerdo con la doctrina contractualista, se desecha la aplicación de la Teoría de la Institución, expuesta por Hauriau y Renard en su Derecho Comparado y por autores como Spota,⁸⁹ entre otros, según la cual las sociedades serían instituciones o grupos sociales intermedios entre el individuo y el Estado, con realidad histórica y existencia independiente de las personas físicas que las componen.

Por otra parte, la Teoría de la Institución como explicación de la naturaleza jurídica de la sociedad trae a colación las dificultades en que ha tropezado en doctrina la concepción de la sociedad como contrato y la toda doctrina que reduce la concepción contractual a la puramente conmutativa fue elaborada a partir del artículo 1101 del Código Civil francés de 1804, adhiriendo a una imagen vinculada pura y simplemente con los contratos bilaterales.

La doctrina más aceptada es la que postula el negocio constitutivo de la sociedad en un contrato plurilateral, entendido como negocio jurídico perteneciente a la categoría de los contratos y caracterizado por la existencia de dos o más partes que poseyendo intereses contrapuestos pretenden una comunidad de fin.

Derivado de esto, las teorías que buscaron otro fundamento para el fenómeno societario tienen como afirmación que dicho acuerdo puede versar sobre prestaciones convergentes y coadyuvar a un mismo fin.⁹⁰ Por consiguiente,

⁸⁹ - Sooto, Alberto. "Tratado de Derecho Civil". Volumen I, Argentina 1967, pp. 789

⁹⁰ Mascheroni Mascheron, H. "Sociedades Anónimas". Editorial Universidad. Tercera edición. Buenos Aires 1993. pp. 634.

en derecho positivo no tiene sentido discutir sobre la naturaleza contractual de la sociedad en general y en especial de la sociedad mercantil, por lo que podemos adoptar dicha naturaleza jurídica de las sociedades mercantiles afirmando que, es el acuerdo de voluntades que da vida a la sociedad, en la cual se instituye una estructura organizada en lo que cada órgano cumple una función, y para cada función a desempeñar por esa persona jurídica así instituida se ha previsto un órgano.

5.2. Características de las sociedades mercantiles

En paralelo a las definiciones ya mencionadas para la sociedad mercantil en general, esta se caracteriza por las siguientes particularidades:

Por la *affecio societatis*.⁹¹

- a) Por la participación de cada uno de los integrantes en las ganancias y en las pérdidas de la actividad social;
- b) Por la aportación de cada uno de los socios para la formación del capital social.⁹²

6. La sociedad civil en México

En Derecho Romano la sociedad era formada con un fin lícito, de modo que la aportación hecha por cada socio era un pago sin causa, que podría recuperarse por una *condictio sine causa*. Por otra parte por regla general, todos los socios tenían igual derecho a administrar la sociedad, pero en la práctica se solía nombrar en el mismo contrato de sociedad o por mandato posterior un administrador y, en su caso, se establecían diversos sectores de administración, encargados de cada sector a uno o más socios.

El socio podía ceder su parte social a un tercero, pero para los demás socios tal cesión era una *res inter alios acta*, que no estaban obligados a reconocer.⁹³ Planiol propone una definición de la sociedad que sustancialmente es la misma de Aubry y Rau, como él mismo lo reconoce, haciéndolo en los siguientes términos: la sociedad es un contrato por el cual dos o varias personas convienen en formar un

⁹¹ - El término *Affecio Societatis* se considera como requisito indispensable para la existencia de la sociedad. Podemos decir, que la misma representa la voluntad de cooperación activa e interesada basada en condiciones jurídicamente iguales.

⁹² - Mascheroni Mascheron...op. cit. pp. 231.

⁹³ - Gayo, III, 149/150.

fondo común mediante aportaciones que cada una de ellas debe de proporcionar, con el objeto de dividirse los beneficios que de ello pueda resultar.⁹⁴

Conforme a la Enciclopedia Jurídica Omeba, se define a la Sociedad Civil como "una sociedad o compañía, como el contrato de dos o más personas que convienen en poner en común bienes o su industria con el fin de dividir los beneficios y las pérdidas que de él provengan".⁹⁵

En el caso del Código Federal Civil, en el artículo 2688 este tipo de sociedad se define "como un contrato en donde los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial". De dicho precepto se derivan dos conceptos primordiales (ya destacados en la definición doctrinal) la combinación de recursos y la falta de especulación comercial.

A mayor abundamiento, el maestro Rafael Rojina Villegas al abordar el tema, define a la Sociedad Civil como "una corporación privada, dotada de personalidad jurídica que se constituye por contrato celebrado entre dos o más personas para la realización de un fin común, lícito, posible y preponderantemente económico, mediante la aportación de bienes o industria, o de ambos, siempre y cuando no lleve a cabo una especulación comercial, ni adopte forma mercantil".⁹⁶

Según este concepto, las Sociedades Civiles se caracterizan por ser corporaciones de derecho privado que persiguen un fin preponderantemente económico, debido a la aportación de bienes o industria, pero, sin que esa finalidad económica implique una actividad comercial.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que a pesar de la libertad otorgada a los socios para fijar las reglas que tuvieran por convenientes para la división de ganancias y pérdidas, la Ley prohíbe la sociedad leonina; es decir, la que diera a un sólo socio la totalidad de los beneficios, y habría que considerar como tal aquella en que la cuota del socio con derecho a menos parte fuera tan mínima que llegara a ser ilusoria.

⁹⁴ - Planiol y Ripert. "Tratado Elemental de Derecho Civil". Editorial Cárdenas José M. Cajica, Segunda edición, México 1991, pp. 208.

⁹⁵ - Enciclopedia Jurídica Omeba. op cit. 713-717.

⁹⁶ - Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Editorial Porrúa. Quinta edición. Tomo Sexto. Volumen II. México 1986. pp.153.

6.1. Naturaleza de la sociedad civil

En cuanto a la naturaleza jurídica de la Sociedad Civil, se han elaborado diversas teorías que niegan su carácter contractual.⁹⁷ Por ejemplo, Rodríguez y Rodríguez, en su ya citada obra mencionan dos concepciones: la que afirma que la sociedad no es un contrato, sino un acto social constitutivo y la que sostiene que la sociedad es un acto.

Por la naturaleza jurídica de este contrato, puede decirse que la Sociedad Civil responde a la necesidad que el hombre tiene de sus semejantes. Así, la naturaleza particular del contrato de sociedad impone a los socios obligaciones más extensas que los otros contratos en general. El *jus quoddam fraternitatis* de que hablan los romanos, y que obligan a los socios en forma más imperiosa, *fides exhuberet*, ha hecho decir que es de principio que un socio no pueda hacer nada contra el interés social y que se debe subordinar a este interés superior el interés particular.

6.2. Características de la sociedad civil

En nuestro país, las características son las siguientes:

- a) La sociedad siempre es creada por voluntad de los socios.
- b) En esta sociedad, los socios puesto que han convenido libremente en establecer la sociedad, están obligados a permanecer en ella por todo el tiempo que en el acto constitutivo de la sociedad se fije.
- c) Los socios no pueden hacer uso de la cosa en común para fines particulares de las cosas aportadas a la sociedad, que forman el fondo social.
- d) El derecho de socio, el derecho a participar en la sociedad, no siempre puede transmitirse libremente, es decir, no puede substituirse un socio por otro.
- e) Y, por último, persiguen una finalidad en común, combinando sus recursos o sus esfuerzos.
- f) Tiene un fin preponderadamente económico, pero no constituye una especulación comercial.⁹⁸

⁹⁷ - Idem; "las principales opiniones contrarias al carácter contractual de la sociedad pueden reducirse a los siguientes aspectos:

a) No es un contrato, es un acto social constitutivo, de naturaleza esencialmente distinta al contrato; y
b) No es un contrato es un acto complejo.

⁹⁸ - Características hechas fundamentalmente por Thaller, Trairé de Droit Commercial, número 239.

CAPITULO III. MARCO JURIDICO DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES INMOBILIARIAS.

Con la publicación de las reformas al artículo 27 Constitucional del 6 de enero de 1992, se da en los distintos regímenes de propiedad rural en México un importante cambio estructural en la relación del Estado con el ejido. El nuevo marco legal agrario integra a la justicia ordinaria las facultades del Poder Ejecutivo a través de los Tribunales Agrarios, crea la Procuraduría Agraria, reorienta y amplía las atribuciones del Registro Agrario Nacional y da origen al Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE) para regularizar la propiedad social.

Este cambio constitucional y legal generó nuevas posibilidades de asociación de los ejidatarios y comuneros entre sí, con el Estado y con terceros. Esta convivencia social en el campo tiene como base la certeza jurídica de la tenencia de la tierra; el absoluto respeto del Estado a la capacidad de decisión y asociación productiva de los núcleos agrarios y sus integrantes, y el acceso efectivo y pleno de la población rural a la justicia agraria.

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos otorga al ejido y la comunidad el derecho de propiedad, a la organización y a la libre asociación; derechos que se depositan en sus propias asambleas como órgano supremo de los núcleos agrarios.

Hoy, el ejido y la comunidad pueden adoptar el dominio pleno sobre las tierras parceladas o participar en sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras con fines agrícolas, ganaderos o forestales, así como en proyectos inmobiliarios; en este último caso rompiendo el círculo vicioso invasión/regularización. Con ello, la expropiación ya no es la única vía para incorporar suelo social al desarrollo.

1. Fundamento constitucional.

Por la trascendencia que reviste el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual se significa por representar dentro del Sistema Legal Mexicano el derecho de propiedad de los ejidos y las comunidades agrarias, en este se manifiestan las disposiciones más significativas de nuestra máximo ordenamiento legal; traduciéndose así en la respuesta más clara a las preocupaciones de los campesinos y del Gobierno Federal para transformar la realidad del campo mexicano, buscar ser, entre otros, el medio idóneo para disminuir los niveles de pobreza que existen en el agro, con base en una mayor justicia y libertad.

De esta forma la Ley Agraria establece el estricto respecto a la libre voluntad de los ejidatarios y comuneros, así como los requisitos que éstos deben cumplir para adoptar las decisiones que más les convengan para el mejor aprovechamiento de sus recursos.

Para esto, debe destacarse que el artículo Constitucional de referencia contiene los principios rectores en materia agraria y regula el derecho real de propiedad en los aspectos de mayor importancia. El principio constitucional que corresponde originalmente a la Nación, la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del terreno nacional, permite de manera incólume llevar a cabo una serie de reformas al Artículo 27 Constitucional. En consecuencia, el Estado aún tiene la facultad para constituir la propiedad privada, así como la llamada propiedad social.

1.1. Fracción VII del Artículo 27 Constitución Federal.

La propiedad ejidal sufre una verdadera y trascendente transformación por lo que se refiere a su naturaleza jurídica. En efecto, en el párrafo IV de la Fracción VII, en el cual se establece que "la ley: establecerá los procedimientos por los cuales los ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población".

Por otra parte, basada en este precepto constitucional, la Ley Agraria en su artículo 23, establece las facultades que las asambleas de los núcleos agrarios tienen sobre sus tierras, entre las cuales está la posibilidad de que las mismas sean aportadas a sociedades mercantiles; en el caso de los ejidos, la Ley autoriza a sus integrantes adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas.

Estos dos ordenamientos otorgan el soporte legal necesario a los núcleos agrarios para constituir sociedades inmobiliarias sociales, por sí mismos o en asociación con terceros. Partiendo de estas disposiciones la reforma consiste principalmente en otorgar a los ejidatarios y comuneros mayor libertad, para asociarse entre ellos, con el Estado o con terceros, a fin de que, una vez asociados, adopten las condiciones pertinentes para el óptimo aprovechamiento de sus tierras, bosques y aguas de uso común.

Por lo que hace a los ejidatarios, se les otorga el dominio pleno de sus derechos parcelarios y se les faculta para que, previo respeto al derecho de preferencia, enajenen su parcela a favor de cualquier persona y para que también quede en libertad de transmitir sus derechos parcelarios a favor de algún miembro del núcleo ejidal.

El artículo 27 constitucional en su fracción VII del párrafo IV establece que:

"Asimismo, establecerá los procedimientos por los que los ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación sobre su parcela se respetará el derecho de preferencia que prevé la ley..."⁹⁹

El párrafo cuarto de esta nueva fracción VII dispone dos casos diferentes:

La primera parte se refiere a "los ejidatarios y comunero" para asociarse "y otorgar el uso de sus tierras, y la segunda parte se refiere solamente a los ejidatarios y su facultad "para transmitir sus derechos parcelarios" y obtener "el dominio sobre su parcela".

Es importante mencionar la innovación que se da a la posesión de las tierras ejidales y comunales, al permitirse a ejidatarios y comuneros asociarse entre sí o con terceros para lograr un mejor aprovechamiento de sus tierras. Además faculta a los ejidatarios a transmitir sus derechos entre sí; más en caso de enajenación de parcelas, se prevé al respeto el derecho de preferencia, cuyo conocimiento está previsto en la Ley reglamentaria y presenta situaciones complejas que se comentarán en su oportunidad.¹⁰⁰

⁹⁹ - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa. México; Distrito Federal. 2001. pp. 45.

¹⁰⁰ - Sosapavón Yáñez, Otto. op.cit.1999. pp. 65.

En este sentido, la Ley Agraria regula la estructura del capital y el número mínimo de socios, con el fin de que las aportaciones hechas a una sociedad, se sumen para efectos de cómputo a las propiedades rústicas que el aportante tenga a título individual como propietario de otras tierras. Hace permisible la participación de personas físicas o morales extranjeras en las sociedades mercantiles de las inmobiliarias constituidas con aportación de tierras ejidales. Considerando además que en materia agraria no existe limitante en cuanto a la participación de extranjeros en sociedades inmobiliarias ejidales.

Sin embargo, para que no existan monopolios o acaparamiento de tierras en manos extranjeras, la Ley reglamentaria (Ley General de Inversión Extranjera del artículo 27 Constitucional de la fracción I en materia agraria), fija las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades y establece los medios de registro y control de la misma. En efecto, se deberá respetar lo dispuesto por la Constitución Política sobre la prohibición dirigida a los extranjeros para adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas de la Nación en una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas; así como las modalidades y restricciones contenidas en la Ley General de Inversión Extranjera.

1.2. La libre asociación

Se entiende por asociación, en su sentido genérico, al conjunto de personas reunidas con objeto de lograr un fin común que no esté prohibido por la Ley, y que no tenga carácter preponderantemente económico. Es evidente que la explotación de una parcela siempre tendrá un carácter de relevancia económica, pues es precisamente el espíritu de la reforma constitucional que sustenta la nueva legislación agraria que busca a través de las diversas figuras jurídicas contempladas, de las cuales haremos mas adelante una descripción breve.

El artículo 27 Constitucional de 1992, en su fracción VII, párrafo cuarto como ya se hizo mención al respecto quedó establecida la posibilidad legal de ejidatarios y comuneros, se asocien entre sí, con el Estado o con terceros para otorgar el uso de sus tierras y remitió a la Ley secundaria el establecimiento que analizaremos con posterioridad. Con esta fundamentación constitucional, la vigente Ley reglamentaria del artículo 27 constitucional, en su artículo 75 reconoce la facultad de los núcleos agrarios de población ejidal para transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, en que participen el ejido o los ejidatarios. En las mismas condiciones en el artículo 100 de la Ley en cita hace referencia expresa a las comunidades agrarias, dispone que éstas pueden constituir sociedades civiles o mercantiles y reconoce la facultad para asociarse con terceros, encargar la administración o ceder temporalmente el uso y disfrute

de sus bienes para su mejor aprovechamiento, y asimismo, reconoce la facultad de la asamblea general de comuneros para decidir sobre la transmisión del dominio de áreas de uso común a dichas sociedades, en caso de manifiesta utilidad para la comunidad y observando el procedimiento del artículo 75.¹⁰¹

De igual forma, se contempla la capitalización del campo mexicano para la mejor y más eficiente explotación de los recursos ejidales y comunales; por ello, y con acierto, se establece en la última parte del artículo 79 de la Ley Adjetiva que el ejidatario podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto civiles como mercantiles.

Para esto, en el artículo 79 de la Ley señala que: "El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo, podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles." Del contenido de tal redacción, salta a la vista que debe de ser concordante con el artículo 45 de la Ley Agraria.¹⁰²

De los artículos antes mencionados, éstos se refieren únicamente a contratos de asociación o aprovechamiento para la explotación de tierras de uso común o parcelas; cuya esencia responde al espíritu de la reforma al de la asociación que se menciona en el artículo 27 Constitucional de 1992, el cual puso fin a dicha prohibición teniendo como objetivo abrir la posibilidad para lograr un mejor aprovechamiento a los ejidatarios y que en el marco pleno de certidumbre que permita la capitalización en el campo mexicano, además, de manera prioritaria para lograr el mejor aprovechamiento de los recursos ejidales, a fin de elevar los ingresos de los ejidatarios y comuneros.

Como se puede apreciar, a pesar de que la nueva legislación permite la celebración de cualquier acto jurídico no prohibido por la ley para el aprovechamiento de la parcela, no existe ninguna disposición en la misma que reglamente dichos contratos del derecho común, consecuentemente deberá seguirse acudiendo a la legislación supletoria.

¹⁰¹ - Vázquez Alfaro, Guillermo Gabino, op. cit. pp. 193

¹⁰² - "Artículo 45.- Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parcelas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años prorrogables."

En cuanto a otras diferentes formas de asociación que es posible efectuar de conformidad con el artículo 50 de la Ley Agraria muestra las diferentes figuras asociativas que se pueden desarrollar en el sector rural, de las cuales, algunas de ellas no sufrieron modificaciones con las reformas al artículo 27 Constitucional y otras cobraron mayor importancia.

Como se señaló anteriormente, la Ley vigente autoriza la creación de figuras asociativas como son las uniones de ejidos, sociedades de producción rural, uniones de sociedades de producción rural y asociaciones rurales de interés colectivo, en las cuales participen los ejidatarios, comuneros o pequeños propietarios. Cabe destacar que la Ley Agraria establece nuevas figuras asociativas de las cuales son sociedades mercantiles o civiles con el objeto de producir, transformar y comercializar sus productos, la prestación de servicios y cuales quiera otros objetos que permitan a los ejidatarios el mejor aprovechamiento de sus actividades.

Por lo tanto, podrán constituirse cualquiera de las sociedades o asociaciones establecidas en el Código Civil Federal, en la Ley General de Sociedades Mercantiles, o en cualquier otro ordenamiento vigente.

2. Ley Agraria de 1992.

Una de las transformaciones importantes derivadas de las reformas al marco legal agrario, consistió en la posibilidad de incorporar superficies aptas de origen ejidal o comunal al desarrollo urbano e inmobiliario mediante diversas alternativas legales basadas en actos de voluntad ante la asamblea como órgano supremo de los núcleos agrarios en los que sus integrantes reciban los beneficios que les corresponden como dueños de la tierra; alternativas estas que permiten desechar la idea de que para crecer en orden se requiere que el Estado adquiera tierras mediante actos expropiatorios. Así, se promueve la creación de un nuevo enfoque basado en la oferta legal de tierra por parte de los propios núcleos agrarios, llevando a cabo proyectos inmobiliarios en donde interviene el sector público, mediante la promoción programas de diversos esquemas asociativos.

En su precepto 1°, la Ley Agraria establece que es reglamentaria del artículo 27 Constitucional y de observancia general en toda la República, entregándole supremacía sobre las constituciones locales y leyes secundarias estatales en los términos del artículo 133 del Pacto federal, ordenamiento este, que entró en vigor el 27 de febrero de 1992. Complementario a esto, en el artículo 2 de la Ley en cita se establece que se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso; mercantil, según la materia de que se trate.

El ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta Ley, en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y demás leyes aplicables".

En su segundo párrafo del mencionado artículo 2º, se señala que el ejercicio de los derechos de propiedad en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, y la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. En efecto la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 38 dispone que "el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se ajustarán a lo dispuesto en esta ley, en la Ley agraria, en la legislación estatal de desarrollo urbano, en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios. A su vez, el artículo 39 de la misma Legislación, establece que para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones jurídicas locales de desarrollo urbano y a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la autorización del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad. Esto significa que, para constituir una sociedad inmobiliaria, la asamblea deberá ajustarse a los planes y programas de la localidad municipal, previa autorización del Ayuntamiento.

3. Ley General de Asentamientos Humanos

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993. Legislación complementaria que se ajustara en ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere la Ley Agraria, en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico; por lo que, señala en su artículo 1º de la citada Ley que las disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer la concurrencia de la Federación, de las Entidades Federativas y de los Municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.

Por otra parte, el artículo 4 de la Ley en comento especifica que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la

determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Del contenido de tal redacción, salta a la vista que a través de esta Ley reglamentaria del artículo 27 Constitucional se dictarán las medidas para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población que se le atribuye al Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios, en su ámbito de competencia que determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; atribuciones estas, que serán ejercidas a través de la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población que forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatales y municipales de desarrollo que se llevarán a cabo a través de:

- I. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Estatales de Desarrollo Urbano.
- III. Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas.
- IV. Los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano.
- V. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la Legislación Estatal de Desarrollo Urbano.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y en su caso, por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos administrativos estatales y municipales aplicables.

El artículo 5 de la Legislación en cita, hace referencia que son de utilidad pública la fundación y crecimiento de los centros de población, la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano. Asimismo señala que la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, la regularización de la tenencia de la tierra de los centros de población, la edificación de vivienda de interés social y popular, la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y

servicios urbanos, y la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.

Por otra parte, el artículo 6 estipula que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, los tres niveles de gobierno actúan de manera concurrente para el ejercicio de las atribuciones que en este rubro tiene el Estado, en el ámbito de competencia que determina la Constitución Política. Destacando para esto lo relativo al artículo 7 en el que se indica las atribuciones que la Secretaría de Desarrollo Social tiene en materia de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo regional.

En lo referente al artículo 38, se señala que las áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras de Asentamientos Humanos, a la Ley Agraria, en la Legislación Estatal en materia de desarrollo urbano, a los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, así como a las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Por otra parte, en los artículos 40 y 42 se hace referencia a la coordinación que debe existir entre los tres niveles de gobierno en materia de constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda y, en su caso, a la concertación de convenios con los sectores social y privado. Con base a estos convenios o acuerdos, se promoverá la participación de núcleos agrarios para el aprovechamiento de tierras ejidales y comunales susceptibles de urbanización, evitando de esta manera el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, así como también el empleo de la figura de la expropiación sobre terrenos de origen social a favor de la Federación.

Los requisitos que deben cumplirse para la incorporación de suelo social al desarrollo urbano y de vivienda, están contemplados en el artículo 43 de la Ley en cita, haciendo referencia a los siguientes aspectos: es necesario para la ejecución de un plan o programa de desarrollo urbano, comprender preferentemente predios que no estén destinados a la realización de las actividades productivas, contar con un planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; así como para la construcción de vivienda y los demás que resulten aplicables.

Por otra parte, el artículo 46 establece que la coordinación que deberá existir entre los tres niveles de gobierno, a fin de que mediante la aplicación de programas de desarrollo social se promueva que los titulares de derechos ejidales

y comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, mediante la capacitación en el rubro de la producción y comercialización de bienes y servicios, apoyando la constitución y operación de empresas.

Asimismo, el artículo 50 determina los tres niveles de gobierno, los que en el ámbito de su competencia podrán promover la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población bajo cualquier forma jurídica de organización. Finalmente, en el artículo 51 se señala que los tres niveles de gobierno fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado.

De esta forma, la Federación y las Entidades Federativas podrán convenir mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos ubicados en dos o más entidades, ya sea que se trate de zonas metropolitanas o de sistemas de centros de población cuya relación lo requiera, contando para esto con la participación que les corresponda a los municipios, de acuerdo con la legislación local.

3.1. El derecho del tanto en el régimen social

Con fundamento en el artículo 27 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en los artículos 80, 84, y 89 de la Legislación Agraria, así como el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, se determinan los términos que habrán de prevalecer entre el derecho del tanto y el derecho de preferencia.

El artículo 80 de la Legislación Agraria, señala en su primer párrafo que, " los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avcendados¹⁰³ del mismo núcleo de población..." consistente en la expresión de su conformidad ante dos testigos y la notificación al Registro Agrario Nacional para la expedición e inscripción del nuevo certificado. Ahora bien, en su último párrafo dispone que "el cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden gozarán del derecho del tanto, el cual deberán de ejercer en un término de treinta días". De tal contenido del dicho precepto, no es correcto evitar el derecho del tanto manifestado en el último párrafo del mencionado artículo 80, señalando que el

¹⁰³ - Avcendado. Es aquel mexicano mayor de edad que ha residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que han sido reconocidos como tales por la asamblea ejidal o el tribunal agrario competente. Artículo 13 del Ley Agraria.

cónyuge y los hijos del enajenante gozaran del derecho del tanto. Precepto que tiene relación con el artículo 84 que ordena:

"En los casos de la primera enajenación de parcelas sobre las que se haya adquirido el dominio pleno, gozarán del derecho del tanto, es decir, tendrán preferencia para comprarlas: los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avocindados y el núcleo de población agrario ejidal, en ese orden. Este derecho del tanto deberá ser ejercido por los interesados en un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará su derecho. En su caso, si no realizara la notificación correspondiente, la venta podrá ser anulada. El Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con la debida notificación; esta podrá hacerse al comisario ejidal con la participación de dos testigos o ante fedatario público y surtirá efectos para aquellos que gocen del derecho del tanto.

El Comisariado Ejidal bajo su estricta responsabilidad deberá publicar de inmediato, en los lugares más visibles del ejido, la relación de bienes o derechos que serán enajenados. "De dicho precepto, cabe recordar que la dotación de tierras originalmente perseguía permitir a los ejidatarios el compartimento con su familia económicamente dependiente de él, esto, para tener un mejor nivel de vida.

De lo antes manifestado, no deja de ser oscura la interpretación de los dos párrafos del artículo 80 en relación al artículo 84 de la Legislación Agraria, que contemplan el orden de preferencia de quienes gozaran del derecho del tanto, se establece que en caso de que se presenten ejercicios simultáneos del derecho del tanto con posturas iguales, el Comisariado Ejidal, ante fedatario público, realizará un sorteo para determinar a quién corresponde la preferencia.

3.2. Derecho de preferencia

Debe preverse que si las tierras nacionales localizadas en las áreas declaradas de reserva para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, el enajenante deberá respetar el derecho de preferencia¹⁰⁴ que la Ley General de Asentamientos Humanos otorga a los gobiernos de los Estados y Municipios para su adquisición (artículo 89 de la Ley Agraria).

¹⁰⁴ - El concepto del Derecho Preferente. Corresponde a la facultad jurídica de una persona con preferencia a otra. Idem. De, Pina Vara, Rafael. pp. 238.

Cumpliendo con los requisitos legales establecidos en la Ley Agraria, para el caso de los ejidos, en esta se definen los casos y el orden en que se debe ejercitar ese derecho. En cambio, el derecho de preferencia a que se ha hecho alusión, habrá de entenderse para efectos de este tema como la primacía que tienen los Gobiernos de los Estados o Municipios para adquirir un bien inmueble comprendido en los planes o programas de desarrollo urbano, cuando vaya a ser objeto de enajenación a título oneroso, ejerciéndose tal derecho en las mismas condiciones con que participarían los particulares.

Así, la nueva Ley Agraria y la Ley General de Asentamientos Humanos, constituyen el marco legal que permiten dar al agro y al desarrollo urbano la oportunidad para reordenar la propiedad rural y planear el desarrollo y crecimiento de las ciudades.

De igual forma, en la Ley General de Asentamientos Humanos se establece, en su artículo 47, que las entidades federativas y los municipios tendrán en los términos de las leyes federales y locales correspondientes el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo a la entidad federativa y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

3.3. Las tierras de uso común en la Ley Agraria.

La sección quinta del capítulo quinto, que incluye los artículos 73 a 75 de la Ley Agraria, establece lo relativo a las tierras de uso común del ejido en términos del artículo 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".¹⁰⁵

¹⁰⁵ - Los bosques y las selvas tropicales se mantendrán invariablemente dentro de este régimen, por lo que por cualquier asignación parcelaria en ellos se nula de pleno derecho (artículo 59 de la Ley Agraria).

El concepto de tierras de uso común a que se refiere este artículo, se amplía en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, en el cual señala:

"Artículo. 41.- Son tierras de uso común, además de las que tengan ese carácter por virtud de resolución judicial, las destinadas expresamente por la asamblea a tal fin, así como aquellas tierras que no se hubieren reservado especialmente al asentamiento humano, ni sean tierras parceladas".

Las características de estas tierras de uso común en el artículo 74 de la Ley Agraria establecen que son:

"inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta Ley".

El reglamento interno del núcleo agrario regulará el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común del ejido, incluyendo los derechos y obligaciones de los ejidatarios y vecindados respecto de dichas tierras. En el mismo precepto señala que los derechos sobre las tierras de uso común se acreditan con el certificado que expida el Registro Agrario Nacional conforme al artículo 56 de la Ley Agraria.¹⁰⁶

De esta forma, se siguen conservando las limitantes del derecho de propiedad ejidal previsto desde el artículo 52 de la Ley de Reforma Agraria, que establecía en su momento que los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población, serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán, en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte..."

3.4. Procedimiento para la transmisión de tierras ejidales a una sociedad inmobiliaria en la Ley Agraria.

Como ya se señaló, la Ley Agraria posibilita la desincorporación del régimen ejidal de las tierras parceladas y de las tierras de uso común, a fin de permitir el

¹⁰⁶ El artículo 56 de la Ley Agraria establece que el Registro Agrario Nacional, conforme a las instrucciones de la Asamblea, la cual deberá tomar sus resoluciones tomando en cuenta las reglas técnicas de dicho registro, expedirá, en el caso de las tierras de uso común, certificados de derechos comunes a favor de los individuos que integren el núcleo agrario.

desarrollo inmobiliario de estas superficies, mediante los procedimientos que a continuación se explican:

Adquisición del dominio pleno

De acuerdo con lo señalado por los artículos 23, fracción IX, y 81 de la Ley Agraria, la Asamblea ejidal podrá resolver que los ejidatarios puedan resolver en asamblea ejidal que parte o el total de sus miembros puedan adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas.

A su vez, el artículo 23, fracción X de la Ley en cita, faculta a la asamblea ejidal para que determine la delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común, por lo que el núcleo de población agrario, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 56 de la misma Ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de los que carezcan de los certificados correspondientes y consecuentemente, destinarlas al asentamiento humano, al uso común o a parcelas a favor de los ejidatarios.

Por otra parte, el derecho sobre las parcelas de aprovechamiento, uso y usufructo se acreditarán por medio de los certificados parcelarios y mientras se expiden éstos, por los certificados de derechos agrarios expedidos durante las anteriores legislaciones. Por lo que, el núcleo deberá obligatoriamente estar certificado (PROCEDE concluido) para que se pueda convocar para celebrar la asamblea de autorización para la adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas.

A partir de la asignación de parcelas, los ejidatarios pueden enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o a vecindados del mismo núcleo de población. Para esto, será suficiente la conformidad por escrito entre el comprador y el vendedor ante dos testigos, correspondiendo al Comisariado Ejidal realizar la notificación al Registro Agrario Nacional y efectuar la inscripción respectiva en el libro de registro del núcleo ejidal.

Partiendo de las formalidades que deben cumplirse en las asambleas, en el artículo 56 de la Ley Agraria se establece que la asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los

certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas a favor de los ejidatarios. En todo caso, a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional."

Para esto, como requisito indispensable, para que la asamblea de los ejidatarios se valide, deberá reunir los requisitos que se establecen en los artículos 24 a 28 de la Ley vigente, preceptos que inician al tenor del siguiente texto:

Artículo.24.- La asamblea podrá ser convocada por el Comisariado Ejidal o por el Consejo de Vigilancia, ya sea iniciativa propia o si así lo soliciten al menos 20 o el 20% del total de los ejidatarios que integren el núcleo de población ejidal. Si el Comisario o el Consejo no lo hicieren en un plazo de 5 días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios podrá solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a la asamblea.

Artículo 25.- La asamblea deberá celebrarse en el ejido o el lugar habitual, salvo causa justificada...

La convocatoria que se expide para tratar cualquiera de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta Ley, deberá ser expedida por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la asamblea.

Si el día señalado para la asamblea no se cumpliera las mayorías de asistencia 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 menor a treinta días contados a partir de la expedición de la segunda convocatoria.

Artículo 26.- Para la instalación válida de la asamblea, cuando esta sea por virtud de primera convocatoria; salvo que en ella se traten los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, en cuyo caso, deberán estar presentes, cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios.

Cuando se reúnan por virtud de senda o ulterior convocatoria, la asamblea se celebrará válidamente, salvo en el caso de la asamblea que conozca de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, la que quedará instalada únicamente cuando se reúna la mitad mas uno de los ejidatarios.

Artículo 27.- Las reuniones 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.

Quando se trate alguno de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta Ley, se requerirá el voto aprobatorio de dos terceras partes de los asistentes a la asamblea.

Artículo 28.- En la asamblea que trate los asuntos detallados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta Ley, deberá estar presente un representante de la Procuraduría Agraria, así como un Fedatario Público. Al efecto, quien expida la convocatoria deberá notificar a la Procuraduría sobre la celebración de la asamblea, con la misma anticipación requerida para la expedición de aquella y deberá proveer lo necesario para que asista el Fedatario Público.

La Procuraduría verificará que la convocatoria que se haya expedido para los asuntos a que se refiere este artículo, se haya hecho con la anticipación y formalidades que señala el artículo 25 de esta Ley. Como resultado de haberse realizado la asamblea, el acta de asamblea que al efecto se levante, el núcleo deberá solicitar su inscripción al Registro Agrario Nacional (RAN), requisito que establece el numeral 31 de la Ley vigente: "de toda asamblea se levantará el acta correspondiente, la cual será firmada por los miembros del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia que asistan, así como de los ejidatarios presentes que deseen hacerlo.

Quando se trate de la asamblea que discuta los asuntos establecidos en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta Ley, el acta deberá ser pasada ante la Fe del Fedatario Público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que asistan a la misma y deberá quedar inscrita en el Registro Agrario Nacional.

Especial mención merece el artículo 81 y 82 de la Ley Agraria, en el que establecen los siguientes aspectos:

Artículo 81.- Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta Ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas.

Esta disposición contiene tres hipótesis que constituyen la primera parte del procedimiento y son:

Que la mayoría de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios y, que se adopte un acuerdo de asamblea que resuelva que los ejidatarios puedan adoptar el dominio pleno de sus parcelas. La facultad de la asamblea para adoptar el acuerdo anterior, está prevista en la fracción IX del artículo 23 de la Ley.¹⁰⁷

Ahora bien, para adoptar el dominio pleno, una vez que el acta fue inscrita por el RAN. Cada ejidatario en lo individual deberán solicitarlo a dicho órgano registral que le expida el Título de Propiedad correspondiente. Conforme a lo señalado por el artículo 82 de la Legislación Agraria se señala que, una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja, expidiendo a su vez el título de propiedad respectivo, mismo que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad respectivo, correspondiente a la localidad. Destacando para el caso que a partir de la cancelación de la inscripción en el Registro Agrario Nacional, las tierras quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

En realidad, ambos artículos son complementarios, determinando el momento preciso en que opera la transmisión y adquisición del dominio pleno de una parcela ejidal.¹⁰⁸

Es interesante observar que la adquisición del dominio pleno sobre una parcela, no opera legalmente hasta que se conjugan dos actos que se dan en momentos diversos: a) que el ejido actualice las hipótesis previstas en el artículo anterior y, b) que el ejidatario o comunero por su parte, actualice las otras hipótesis de este artículo.

Cabe destacar que existe una tercera hipótesis en la parte final de este mismo artículo, que no forma parte integrante del acto jurídico en virtud del cual se asume el dominio pleno y que determina el cambio de condición jurídica de las tierras ejidales de que se trate, al establecer que a partir de la cancelación de la

¹⁰⁷ - Veloz Bañuelos, Rodolfo. "Legislación Actualizada". Editorial Centro de Estudios de Justicia Agraria. Segunda edición, México 1997.

¹⁰⁸ - Así pues, para que el comunero o ejidatario asuman el dominio pleno de su parcela, se establecen tres hipótesis complementarias de las contenidas en el artículo anterior: a) Que el interesado solicite formalmente al Registro Agrario Nacional que la parcela de que se trate sea dada de baja de dicho Registro. B) Expedir el título de propiedad respectivo, c) Inscribir en el Registro Público de la Propiedad de la localidad de que se trate.

inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del Derecho Común (artículo 82).

El ejidatario que haya adquirido el dominio pleno sobre su parcela seguirá siendo miembro del núcleo de población agrario, al menos que no conserve el derecho de otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común; de ser así, el Comisariado ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional.

En resumen, es necesario destacar los siguientes aspectos principales:

- La adquisición del dominio pleno sobre las parcelas es decisión de cada ejidatario.
- En todo caso se requiere la estricta observancia de un procedimiento establecido en la Ley Agraria.
- Ante todo, es indispensable que las parcelas sobre las que se pretenda adoptar el dominio pleno, hayan sido delimitadas y asignadas en términos del artículo 56 de la Ley Agraria.

Una vez adoptando el dominio pleno sobre las tierras parceladas, los ejidatarios estarán en posibilidad de celebrar cualquier acción sobre las mismas, debiendo respetar el derecho del tanto y el de preferencia; disposiciones que se encuentran contempladas en los artículos 84 y 89 de la Ley Agraria.

El valor mínimo de la parcela que se enajene, deberá ser conforme al avalúo de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito. La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante. (artículo 86 de la Ley vigente).

Desincorporación de tierras de uso común

Las tierras de uso común, consideradas como inalienables, inembargables e imprescriptibles, tienen solo una opción para dejar de estar sujetas al régimen ejidal y está consisten en ajustarse a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Agraria, que a la letra dice:

"En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidos..."

Para esto, deberá ajustarse a un procedimiento específico, y partir del hecho de que el ejido en cuestión se encuentre regularizado en los términos del artículo 56 de la Ley Agraria y de su Reglamento en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.

Para la constitución de sociedades mercantiles con fines inmobiliarios mediante la aportación de tierras de uso común es necesario observar lo que señala el artículo 75, en el cual se establecen los requisitos legales que se deberán atender para lograr que la Procuraduría Agraria emita la opinión a que alude la fracción II del numeral 75 de la Ley de la materia. Dicho artículo permite profundizar con mayor rigor jurídico en el análisis del régimen de propiedad ejidal y en la naturaleza del derecho de propiedad a que se refiere el artículo 9 de la Ley en comento, ya que si el ejido, como ente dotado de personalidad jurídica es propietario de los bienes ejidales, y conforme a este artículo reglamentario del texto constitucional puede transmitir el dominio de las tierras de uso común a las sociedades mercantiles o civiles como entidades de derecho privado; siendo evidente que les transmitirá un derecho real de propiedad con las características del derecho común, conforme al cual habrán de regirse una vez perfeccionado el acto de aportación de acuerdo a la disposición que se comenta, sin las limitaciones que prevalecían sobre aquél cuando estaban en el patrimonio ejidal.

Acorde con lo anterior, la fracción I de este artículo exige que la aportación sea resuelta por la asamblea en la cual deberán estar presentes por lo menos tres cuartas partes de los ejidatarios, dada la relevancia del acuerdo que se va a tomar, lo que implica un verdadero acto de disposición.

A partir de esto, y teniendo como referencia la fracción II de esta disposición y al artículo 4º fracción XI de su Reglamento Interior, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de marzo de 1992, la Procuraduría Agraria debe opinar sobre el proyecto de desarrollo y de escritura social, evaluando y pronunciándose sobre la certeza de la realización proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propagan. En este sentido, debe destacarse que la Procuraduría Agraria instituyó un procedimiento para emitir la opinión sobre la aportación de tierras ejidales de uso común a una sociedad civil o mercantil."

Lo anterior significa, que la compra y venta de acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles son actos de comercio, por lo que al transmitir un bien inmueble es refutado por la ley como un acto mercantil. Resulta oportuno transcribir la siguiente tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

"ACCIONISTA, APORTACIÓN DE UN INMUEBLE A UNA SOCIEDAD MERCANTIL, PARA OBTENER LA CALIDAD DE, CONSTITUYE UN ACTO DE COMERCIO.- De acuerdo con lo que establece el artículo 75 fracción III del Código de Comercio, las compras y las ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles, son refutadas por la ley como actos de comercio, es decir, mercantiles. Por lo tanto, es obvio que la aportación de un inmueble para la obtención de la calidad de accionista constituye un acto de naturaleza análoga, de conformidad con lo aportado en relación con lo dispuesto en las fracciones II y XXIV; del precepto citado, así como con los numerales 1 y 3, fracción II, del Código en cita, y 111 al 141 de la Ley General de Sociedades Mercantiles".¹⁰⁹

El contenido de la anterior jurisprudencia, deja implícito de señalar que la aportación de un bien inmueble a una sociedad constituye un acto de comercio; aunado a que en la fracción III indica que en la asamblea se resolverá si las acciones o partes sociales, según sea el caso, corresponden en lo individual a cada ejidatario o al núcleo ejidal.

La fracción III determina que en la asamblea se resolverá la aportación de las tierras a la sociedad y se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo a la proporción que les corresponda según sus derechos de las tierras aportadas.

En lo respecta en la fracción IV indica que si el valor de las acciones o de las partes sociales, según sea el caso, que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, tiene que ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúo Bienes Nacionales (CABIN) o alguna institución de crédito.

Por su parte en la fracción V se señala que cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios tendrán el derecho irrenunciable de nombrar un Comisario que informe directamente a la asamblea del ejido, teniendo las mismas facultades previstas en la Ley General de Sociedades Mercantiles. En caso de que no se efectuó la asignación del Comisario, la Procuraduría Agraria tiene la obligación de nombrarlo bajo su responsabilidad.

¹⁰⁹ - Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del primer circuito, amparo directo 4091/91. Jesús Orozco González y otros. 9 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretario: Sergio D. Maldonado Soto. Semanario Judicial de la Federación. octava parte. Tomo x. julio de 1992. Tribunales Colegiados. Pág. 328. Idem. Veloz Bañuelos Rodolfo. pp. 112.

Por otra parte, señala que en caso de liquidación de una sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidos, de acuerdo a su participación en el capital social y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia, respecto de los demás socios, para recibir tierras en pago de lo que les corresponda en el haber social.

De igual manera, en su último párrafo de la referida fracción, se contempla el derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad, el ejido o los ejidatarios, según corresponda.

Finalmente, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 75 y 100 de la Legislación agraria, ejidos y comunidades, y solo por lo que respecta a las tierras de uso común, pueden transmitir el dominio de tales tierras a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o comunidad, según se trate y si se abre la posibilidad de que el ejido o la comunidad se integren a cualquiera de las seis formas de sociedades mercantiles autorizadas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, sociedades que más adelante se hace referencia.

Expropiación de bienes ejidales y comunales.

Procedimiento que a diferencia de los anteriores, no fundamenta su ejercicio en la voluntad de la Asamblea del núcleo de población, toda vez que la expropiación es un acto unilateral de autoridad; mismo que está, regulado en lo general por los preceptos 93 a 97 de la Ley Agraria.¹¹⁰

De acuerdo a los convenios de coordinación con las entidades de la administración pública federal, las Entidades Federativas y los Municipios, así como en los convenios de concertación con los sectores social y privado, conforme a la fracción III del artículo 42 de la Ley General de Asentamientos Humanos,¹¹¹ la Federación, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social promoverá la adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias y a favor de la Federación, de las entidades de la administración pública federal, de los Estados y Municipios."

¹¹⁰ Procedimiento expropiatorio detallado en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural; se tramita ante la Secretaría de la Reforma Agraria, dependencia responsable de revisar el expediente que se le somete, califica su procedencia y, en su caso, elabora el proyecto de Decreto previa realización de los trabajos técnicos necesarios.

¹¹¹ Fracción III, artículo 42 de la Ley General de Asentamientos Humanos. "La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en esta Ley a favor de la Federación, de las entidades en la administración pública federal, de los Estados y de los Municipios.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

3.5. Formalidades registrales de las sociedades.

De naturaleza muy especial, el Registro Agrario Nacional (RAN) tiene características muy propias que lo diferencian de otros registros, es un órgano público desconcentrado que aun cuando carece de personalidad jurídica y patrimonio propio, goza de autonomía técnica, financiera y administrativa, pues conforme a su naturaleza, conserva una relación de dependencia y subordinación respecto a la Secretaría de Reforma Agraria. Institución encargada del registro y control de los documentos en que consten las operaciones originales y las manifestaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal; asimismo llevará una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades, de la seguridad documental derivada de la aplicación de la Ley.

En su caso, y de previa solicitud de los interesados, expide entre otros documentos, los certificados parcelarios, los certificados de derecho común y títulos de solares urbanos; también se encarga de inscribir diversos actos y documentos de los sujetos agrarios.

Por otra parte, es necesario señalar que el RAN ejerce su autonomía técnica y presupuestal con el propósito de dar publicidad a los actos jurídicos con la inscripción en los libros y folios que llevan para tal efecto para que pueda surtir efectos frente a terceros, de tal suerte que las inscripciones respectivas tienen efectos declarativos y no constitutivos, ya que los derechos provienen del acto jurídico que se inscribe y no la inscripción en sí misma considerada; por lo que dentro de las facultades que la Ley le otorga a dicha autoridad no se encuentra la de ordenar o de ejecutar actos de privación de propiedad o desposeimiento de tierras.

Por lo tanto, en el Derecho Agrario como en derecho privado, el medio probatorio por excelencia para acreditar determinados derechos es el testimonio de la escritura pública respectiva o el documento privado en que el acto se hizo constar. Al margen de lo manifestado, es necesario asentar que la Ley le asigna al RAN otros fines, como la expedición de constancias o certificaciones que le soliciten las autoridades o los particulares interesados.

El carácter público que tiene el Registro Agrario Nacional, permite el acceso al mismo de cualquier persona para solicitar y obtener información de asientos e inscripciones, y las copias que a su costa solicite. En observancia al artículo 156 de la Ley Agraria, "Los notarios y los registros públicos de la propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de propiedad

ejidal a dominio pleno y de éste al régimen privado, así como la adquisición de tierra por sociedades mercantiles o civiles, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional. Así mismo, los notarios públicos deberán notificar a dicha Institución de toda traslación de dominio de terrenos rústicos, de sociedades mercantiles o civiles".¹¹²

Por ultimo, el acta que se levante con motivo de la celebración de la asamblea de aportación de tierras de uso común a la sociedad mercantil inmobiliaria, el plano correspondiente y los demás anexos que sea necesario considerar, deberán entregarse a la Delegación Estatal del Registro Nacional acompañados de una solicitud para inscripción. Las personas facultadas para firmar el acta constitutiva deberán ser autorizadas por la propia asamblea en el acto respectivo.

La Delegación Estatal del Registro Agrario Nacional analizará la solicitud y los documentos entregados y procederá a elaborar una precalificación registral, enviándola a las oficinas centrales de dicho organismo para su valoración definitiva y, en su caso, para que se autorice a la propia Delegación la realización de la inscripción.

Hecho lo anterior, el Registro Agrario Nacional remite una copia certificada del acta debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad y del Comercio, a manera de notificación de que la superficie considerada a salido del régimen agrario y, por lo tanto, debe ser inscrita en ese organismo para comenzar a ser regida por el derecho común, y en caso de haberse constituido la sociedad previo a la asamblea de aportación, señalar la sociedad mercantil inmobiliaria propietaria de dicha superficie.

4. Las sociedades mercantiles en la Ley General de Sociedades Mercantiles

Este ordenamiento legal resulta aplicable de manera supletoria a la Ley Agraria, en virtud de que en él se contemplan las figuras asociativas que pueden convertirse en propietarias de superficies desincorporadas del régimen ejidal comunal.

¹¹² - Las actividades, funciones y estructura del Registro Agrario Nacional, se encuentran ampliamente detalladas en su reglamento interior, compuesto de 106 artículos y tres transitorios, reformados y adicionados por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de abril de 1993. En él, aparte de sus disposiciones generales, están comprendidos: su competencia y organización; unidades administrativas, delegaciones del Distrito Federal y los Estados; acto registral; registro de tierras, de tierras de uso común y de sociedades.

Las sociedades mercantiles son reguladas en cuanto a su constitución y funcionamiento por la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM). El papel desempeñado por las sociedades mercantiles en la economía es cada vez más importante pudiendo apreciarse una tendencia a la sustitución del empresario individual por las sociedades al adquirir el carácter de empresa colectiva.

Considerando que se refutarán mercantiles todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en el artículo 1 de esta Ley. (artículo 4), y atendiendo a los artículos comprendidos en la LGSM, la sociedad mercantil es una persona moral con personalidad jurídica de carácter preponderantemente económico, y que se constituye en cualquiera de las sociedades a que se refieren las fracciones I a la V del artículo 1° de esa misma Ley, entre las cuales se señalan las siguientes:

Artículo 1.- Esta Ley reconoce las siguientes tipos de sociedades mercantiles:

- I.- Sociedad en nombre colectivo.
- II.- Sociedad en comandita simple.
- III.- Sociedad de responsabilidad limitada.
- IV.- Sociedad anónima.
- V.- Sociedad en comandita por acciones.
- VI.- Sociedad cooperativa.

Por considerarse que en la práctica la gran mayoría de las sociedades mercantiles reguladas por la LGSM ha caído en desuso, con excepción de las sociedades de responsabilidad limitada, las sociedades anónimas y las denominadas asociaciones en participación, a continuación se hará referencia a las segundas, considerando para ello sus características y por ser las que más se adaptan a los intereses y posibilidades de los núcleos agrarios.¹¹³

De esta forma, la sociedad anónima es la figura ideal para posibilitar desarrollos inmobiliarios, toda vez que es la sociedad de personas en las que los socios tienen un interés con igual valor de sus acciones y de capitales en las que los socios tienen acciones; es decir, es una sociedad de capitales en donde las aportaciones accionarias pueden ser en dinero o a través de la aportación de bienes inmobiliarios. Adicionalmente, en este tipo de sociedad, los accionistas se obligan a responder únicamente hasta por el monto de los recursos aportados a la

¹¹³ - El 11 de junio de 1992, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, las reformas a la Ley General de Sociedades Mercantiles, para permitir que en el caso de la Sociedad Anónima se pueda constituir a partir de dos socios.

misma, así como también existe la posibilidad de constituirse bajo la modalidad de capital variable, otorgando una mayor flexibilidad que el capital fijo.

Por otro lado, es importante mencionar que el anonimato se refiere a los socios cuya identidad queda oculta en las acciones, cuando son al portador (artículos 111 y 125 de la Ley en comento y al nombre por que la Anónima no deberá llevar razón social (artículo 87) sino denominación (artículo 88) aunque actualmente en la práctica mexicana proliferan las sociedades anónimas con razón social, teniendo como ejemplo de esto el caso de BIMBO, S.A. DE C.V.

En lo que respecta a los socios, anteriormente se necesitaba cinco socios, hoy sólo dos y no existen sociedades unimembres en México, jurídicamente hablando (fracción IV del artículo 229 de la LGSM); destacando que la calidad de socio se adquiere y prueba con la posesión legal de una acción.¹¹⁴

Administración y representación social

La administración y representación de toda sociedad mercantil corresponderá a su administrador o administradores, cuyo nombramiento deberá ser protocolizado ante notario público. (artículo 10 de la LGSM). Su designación corresponde a la mayoría de los socios, si la sociedad adoptó ese sistema de voto, o bien, el de voto por capital o mayoría de capital y personas o mayorías especiales.

Requisitos de funcionamiento

El ejercicio social debe coincidir con el año calendario y, en caso de constituirse con posterioridad al primero de enero, el ejercicio se concluirá el 31 de diciembre del año que corresponda (artículo 8-A de la LGSM). Toda sociedad podrá según su naturaleza, aumentar o disminuir su capital (artículo 9 de la LGSM). Las aportaciones de bienes se entenderán a título traslativo de dominio (artículo 11 de la LGSM). La distribución de utilidades sólo podrá hacerse después de que los estados financieros hayan sido aprobados por la Asamblea de Socios o Accionistas (artículo 19 de la LGSM). De las utilidades debe reservarse un cinco por ciento al año para formar el fondo de reservas, hasta que importe la quinta parte del capital social; el mismo deberá ser constituido cada vez que disminuya su participación en el capital social (artículo 20 de la LGSM).

¹¹⁴ Pueden ser socios las personas naturales (físicas) y las jurídicas (colectivas ó morales); los extranjeros deberán renunciar a sus derechos en sus respectivos países y sujetarse a las leyes mexicanas y con la olijeración de los fideicomisos que son una ventana importante para los extranjeros, sobre todo para la adquisición de terrenos en playas y costas mexicanas.

5. Las sociedades civiles en el Código Federal Civil

El artículo 2° de la Ley Agraria señala que se aplicará supletoriamente la legislación civil federal, por lo que las sociedades civiles que se constituyan y les sean aportados terrenos ejidales o comunales sobre los cuales no se haya establecido el régimen del dominio pleno;¹¹⁵ es decir, que tales propiedades están sujetas a la Ley Agraria y no a la legislación común, deberán constituirse conforme al Código Civil para toda la República en materia federal, en atención al precepto anteriormente indicado y en virtud de que la Ley Agraria es de naturaleza federal.

El contrato de Sociedad Civil lo define el Código Civil como "un contrato mediante el cual los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial (artículos 2688)".

Los capítulos primero a quinto del título decimoprimer del Código Federal Civil regulan lo relativo a las Sociedades Civiles que comprenden los artículos 2688 a 2735 de dicho ordenamiento.

El contrato social, solamente puede modificarse por acuerdo unánime de los socios, los cuales no pueden ceder sus derechos y no se pueden admitir nuevos socios sin el consentimiento unánime de los socios, salvo pacto en contrario. Tampoco se puede obligar a los socios a realizar nuevas aportaciones, pues en caso de que la Asamblea lo determine, los socios que estén en desacuerdo podrán separarse de la sociedad.¹¹⁶

Lo anterior es en razón de que el único asociativo está relacionado con la persona de los socios, es decir, se trata de lo que en la doctrina jurídica se menciona como sociedades de personas en oposición a las sociedades de capital, donde lo que importa es la cantidad de dinero que se aporte y no las cualidades personales de los miembros de la sociedad.

Los socios, con excepción de los socios administradores, únicamente responden de los negocios sociales hasta el monto de sus aportaciones, salvo que

¹¹⁵ En términos del párrafo final del artículo 82 de la Ley Agraria, las tierras sobre las que se adopte el dominio pleno estarán sujetas a la legislación común desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del lugar de su ubicación, esto es, por el Código Civil de la Entidad Federativa de que se trata. También respecto de los solares urbanos, los actos subsiguientes a su asignación estarán regulados por el Derecho Común.

¹¹⁶ - Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Derecho Civil Mexicano. Contratos. Primera edición. Tomo sexto. Editorial porra. México 1986.

se pacte lo contrario. En el caso de los socios administradores, estos responden ilimitadamente y solidariamente de las obligaciones contraídas por la sociedad.

Respecto a los requisitos para su constitución, el contrato deberá constar por escrito y se asentará en escritura pública cuando algún socio transfiera a la sociedad bienes cuya enajenación deba hacerse en escritura pública (artículo 2690 del Código Federal Civil). A su razón social irán seguidas las palabras "Sociedad Civil" o las siglas "S.C." (artículo 2699 del Código Federal Civil).

Ahora bien, las formalidades para su constitución es que la sociedad deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Civiles para que produzca efectos contra terceros (artículo 2694 del Código Civil).

Contenido de los estatutos

1. Nombre y apellidos de los otorgantes.
2. Razón social.
3. Objeto de la sociedad.
4. Importe del capital social.
5. Aportación de cada uno de los socios.
6. Causas de exclusión de los socios (artículos 2693 y 2707 del Código Federal Civil).
7. Órgano social.
8. La administración de la sociedad puede conferirse a uno o más socios (artículo 2709).

Cuando no se hubiere limitado a alguno de los socios, todos tendrán derechos para concurrir a la dirección y manejo de los negocios comunes y las decisiones serán tomadas por mayoría (artículo 2719 del Código Federal Civil).

En la Sociedad Civil no se establece un órgano de vigilancia que supervise el correcto desempeño de los socios administradores, sino que todos los socios no administradores pueden exigir examinar el estado de los negocios sociales y reclamar, para este fin, la presentación de libros, documentos y papeles, destacando para el caso que este derecho es irrenunciable.

Por lo que se concluye que, la única distinción que se puede hacer entre sociedades mercantiles y sociedades civiles, en el Derecho Mexicano, es de carácter exclusivamente formal: las sociedades constituidas con arreglo a una de

las formas reconocidas serán mercantiles; las que adopten una de ellas, serán civiles, porque ambas tienen una finalidad de lucro.

Esta afirmación resulta del texto del artículo 4 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que reputa a todas las sociedades mercantiles que se constituyan en una de las formas reconocidas por la Ley, sino también del artículo 2695 del Código Federal Civil que establece las sociedades de naturaleza civil que tomen forma de las sociedades mercantiles, quedan sujetas al Código de Comercio; y las sociedades de forma civil que realicen actos de especulación comercial deben ser consideradas como comerciantes de hecho.

Finalmente, es útil señalar que las sociedades civiles están estructuradas principalmente en relación con su carácter de sociedad de personas, por lo que su vigilancia queda en manos de los propios socios no administradores; de esta manera, en una empresa con demasiados miembros podrán presentarse muchos conflictos entre los socios, al pretender algunos exigir a los administradores cuentas de su gestión en cada momento, por lo que no es recomendable esta forma de asociación.

CAPITULO IV. BENEFICIOS JURIDICOS Y ECONOMICOS DERIVADOS DE LA APORTACION DE TIERRAS

Uno de los principales retos que enfrenta el campo mexicano es mejorar su organización económica, para impulsar con ello un desarrollo sostenido integral, que se refleje en el bienestar económico y social de los núcleos agrarios.

Para lograr la consolidación de las formas de organización y asociación de la población del medio rural, la Ley Agraria faculta a la Procuraduría Agraria para instrumentar un programa que promocioe los diversos esquemas asociativos con fines inmobiliarios en aquellos núcleos agrarios que presenten las características y condiciones legales, normativas y de organización, que le permitan el desarrollo de proyectos inmobiliarios públicos o privados y la obtención equitativa de los beneficios que estos arrojen. Además de recurrir a la constitución de figuras asociativas que prevé la Ley de referencia, también promocioe las diversas figuras asociativas previstas en la Ley General de Sociedades Mercantiles derivadas de la aportación de tierras de uso común y mediante la aportación de tierras de dominio pleno, que además de las mencionadas en el capítulo anterior, promocioe otras formas de asociación que promocioe son: la enajenación a terceros no ejidatarios; la constitución de un fideicomiso o la celebración de un contrato de asociación en participación. Adicionalmente, se promueve la expropiación por causa de utilidad pública, como un acto de autoridad que rebasa la voluntad de la asamblea ejidal, siendo esta otra de las alternativas que la Ley contempla para el mismo objetivo.

Actualmente, se vienen promocionando formas asociativas en aquellos núcleos agrarios cuya posibilidad para desarrollar proyectos de carácter urbano sea exclusivamente en tierras parceladas y tierras de uso común; alternativas estas, que pueden proporcionar al núcleo agrario una mayor rentabilidad para la comercialización de sus tierras a través de la constitución de una sociedad inmobiliaria, un contrato de asociación en participación o un fideicomiso en donde participe el ejido con una empresa desarrolladora de proyectos inmobiliarios, tanto en las utilidades y pérdidas de las negociaciones mercantiles o de las operaciones de comercio que efectúe dicha empresa.

En este sentido, la libre asociación es un contrato en el que una persona moral llamada asociante concede a otra denominada asociada, una participación en las utilidades y en las pérdidas de una negociación mercantil o de una o varias operaciones de comercio, a cambio de las operaciones de bienes o de servicios que la asociada realice.

En la materia, la sociedad mercantil constituida exclusivamente con la participación ejidal, puede suscribir con una empresa desarrolladora de proyectos urbanísticos un contrato de asociación en participación, en el que la empresa ejidal aporte a la inmobiliaria un número determinado de tierras para que esta última empresa lleve a cabo su urbanización y comercialización, con el consecuente margen de ganancias para ambas partes.

La esencia de la asociación en participación, radica en que se trata de una sociedad oculta que sólo rige o surte efectos entre las partes que la constituyen, sin que exista signo aparente que la denote ya que carece de personalidad jurídica, de razón y denominación, según lo establece el artículo 253 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; por tal razón, el artículo 256 determina que el asociante obra en nombre propio y que no habrá relación jurídica entre los terceros y los asociados. Persiguiendo este mismo fin de mantener oculta la asociación, la Ley establece en el artículo 257 que respecto de terceros, los bienes aportados pertenecen en propiedad al asociante a no ser que por la naturaleza de la aportación fuere necesaria alguna formalidad, o que se estipule lo contrario y se inscriba la cláusula relativa en el Registro Público de Comercio del lugar donde el asociante ejerce el comercio; agregando este artículo que aún cuando la estipulación no haya sido registrada, surtirá sus efectos si se prueba que el tercero tenía o debería tener conocimiento de ella.

Sin embargo, es posible que las partes constituyan instancias internas para la administración del proyecto, por las que se permita la coordinación de los procesos de comercialización que implique dicho contrato, en los cuales ambos contratantes asuman acuerdos referentes a la ejecución del proyecto de desarrollo y paralelamente se integre como la instancia que evalúe y vigile su debido cumplimiento.

El anterior esquema de asociación resulta recomendable para los intereses ejidales, al considerar que a través de esta figura contractual la empresa mercantil ejidal puede limitarse exclusivamente a aportar las tierras que han integrado a su patrimonio, mediante la figura establecida por el artículo 75 de la Ley Agraria, a una negociación mercantil o a una o varias operaciones de comercio a ser efectuadas por la empresa inmobiliaria, encargándose esta última de la lotificación y urbanización de

las tierras así como de los gastos que genere su promoción y venta, reportando al ejido las utilidades que por la comercialización de las tierras se generen en su beneficio.

Por ultimo, en lo que respecta al fideicomiso, es una forma de asociación para proyectos urbanos en tierras parceladas sobre las que se ha asumido el dominio pleno, contrato este que se encuentra definido por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.¹¹⁷

1. Procedimiento para la aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles inmobiliarias

El marco jurídico agrario actual permite a las comunidades en lo que respecta a las tierras de uso común integrarse a una sociedad mercantil o civil, abriendo la posibilidad de que participe la comunidad agraria en cualquiera de las seis formas de sociedades mercantiles establecidas en la Ley aplicable.

El procedimiento para la incorporación de estas tierras al desarrollo urbano, se opera mediante la aportación de esta clase de tierras a una sociedad mercantil, que permiten la planeación autorización y realización de proyectos urbanos a corto, mediano y largo plazo, que tiene como objetivo general promover el crecimiento legal, ordenado en beneficio entre los sujetos agrarios en términos de justicia y equidad sobre la plusvalía de la tierra social que se genere a favor de los ejidos y comunidades en su calidad de dueños de la misma y en términos de justicia; pretendiendo con este tipo de acciones buscar que los campesinos obtengan el valor justo de sus terrenos al momento de incorporarlos al crecimiento urbano.

La protección de la plusvalía de la tierra social así expuesto, es sinónimo de salvaguardia del incremento del valor de esta tierra para sus dueños, cuando dentro de ella o en su área de influencia se aplica cualquier acción de desarrollo económico, tales como el equipamiento urbano para la construcción de fraccionamientos habitacionales, centros comerciales, turísticos y conjuntos industriales, entre otros. Lo que se resume en las siguientes ventajas y desventajas que a continuación se hace mención:

¹¹⁷ El contrato de fideicomiso se define como un acto jurídico en virtud del cual una persona denominada fideicomitente destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una Institución Fiduciaria (bancos, casas de bolsa, afianzadoras y compañías de seguros), pudiendo convenirse que los productos de los bienes dados en fideicomiso (bienes fideicomitidos) se entreguen a un tercero llamado fideicomisario. Los diferentes tipos de fideicomiso que la legislación aplicable contempla son el traslativo de dominio, el de administración, el de garantía, entre otros.

Este procedimiento otorga los ejidatarios las ventajas siguientes:

Desde la perspectiva ejidal, gubernamental y privada, resulta altamente redituable; Representa para los ejidatarios la ventaja de distribuir ganancias equitativas entre ellos, y ofertar a un mejor precio la tierra de su propiedad.

Las ventajas que resultarían con este procedimiento para la autoridad serían las siguientes:

Oportunidad de direccionar el desarrollo urbano.
Ordenar el mercado inmobiliario urbano, y

2. Adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas

La alternativa contenida en la Ley Agraria para desincorporar las tierras parceladas del régimen ejidal y estar así en posibilidades de emprender alguna acción tendiente a comercializar las mismas, pudiendo esto hacerse mediante la constitución de una inmobiliaria ejidal, es la adopción de dominio pleno. En este caso, la Ley no establece como condición que la Procuraduría Agraria se pronuncie sobre el particular, por lo que su intervención se limitará únicamente a prestar asesoría legal en todo el proceso.

La tendencia de la adopción del dominio pleno como vía preferencial para la desincorporación de tierra social considera, que para lograrlo el ejido deberá estar regularizado en términos del artículo 56 de la Ley Agraria, requiriendo para ello realizar una asamblea de formalidades especiales, contando con la presencia del representante de la Procuraduría Agraria y un Fedatario Público. A partir de dicho acuerdo, se solicita la inscripción en el Registro Agrario Nacional y en el momento que lo considere pertinente solicita la emisión de un título de propiedad privada, con la consecuente cancelación de su certificado parcelario.

Si bien es cierto que la tendencia de desincorporación de parcelas vía el dominio pleno permite cumplir con el objetivo de incorporar tierras para el desarrollo urbano, también lo es que esto resulta insuficiente o intrascendente desde el punto de vista socioeconómico, ya que el dominio pleno por sí solo no beneficia a los sujetos agrarios en términos de justicia y equidad, debido a que los ejidatarios generalmente venden sus tierras bajo el parámetro que representa el precio del mercado de las tierras

agrícolas o en breña, recibiendo un ingreso mucho menor al que obtendrían si éstas las enajenaran estando urbanizadas.

Para que se oferten superficies urbanizables integradas a la llamada bolsa de tierra social, en beneficio de los sujetos agrarios, éstos deben de satisfacer las exigencias del mercado y respetar las disposiciones normativas aplicables. De manera opcional, se da la posibilidad de cumplir con el requisito de constituir una empresa inmobiliaria mediante una sociedad mercantil, en la que participen y decidan la transformación del suelo de origen social en breña para que sea posible la realización de proyectos de vivienda, industriales, comerciales, turísticos o de servicios.

La alternativa contenida en la Ley Agraria para desincorporar las tierras parceladas del régimen ejidal y estar así en posibilidades de emprender alguna acción tendiente a comercializar las mismas es la adopción del dominio pleno. Identificándose para el caso, que la Ley no establece como condición que la Procuraduría Agraria se manifieste sobre el particular. El procedimiento respectivo se puede sintetizar de la siguiente manera:

Que el ejido haya culminado el proceso de regularización y certificación, y en consecuencia haya asignado los derechos sobre las parcelas a sus integrantes y el acta de asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras se encuentren inscritas en el Registro Agrario Nacional.¹¹⁸

Deberá celebrar una asamblea de formalidades especiales, en la que se acordará que los ejidatarios pueden adoptar el dominio pleno sobre sus respectivas parcelas que les fueron asignadas, en la que deberán estar presentes un representante de la Procuraduría Agraria y un Fedatario Público.

Cuando los ejidatarios lo estimen pertinente, podrán asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, para lo cual deberán solicitar al Registro Agrario Nacional que inscriba el acta que se haya levantado con motivo de dicha asamblea y que realice el trámite para dar de baja dichas superficies del régimen ejidal mediante el canje de certificados parcelarios por los títulos de propiedad correspondientes. Es importante aclarar que la resolución respectiva no puede obligar a los ejidatarios a asumir el dominio pleno, pues esto último es un acto individual estrictamente voluntario; anexando para tales efectos la siguientes documentación:

¹¹⁸ - Los trámites respectivos para la adopción del dominio pleno se deberá llevar a cabo en la Delegación del Registro Agrario Nacional de la entidad federativa que corresponda y revisado en oficinas centrales de dicha Institución.

1. Acta de asamblea de dominio pleno acompañada de la (s) convocatoria (s) y acta (s) de no verificativo, si fuera el caso.
2. Pago de derechos por inscripción del acta de asamblea.
3. En su caso, las solicitudes individuales de dominio pleno,
4. Acompañando a las mismas, los certificados parcelarios que amparen las parcelas sobre las que pretenden adoptar el dominio pleno, con el respectivo pago de derechos por la expedición de los títulos de propiedad de origen parcelario.

Deberán inscribirse dichos títulos en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, con lo cual podrá acreditarse que las superficies que éstos amparan han comenzado a ser regidas por el derecho común.

Elaboración de un proyecto de desarrollo inmobiliario en el que se especifique los aspectos técnicos, económicos y financieros, así como su viabilidad, a fin de justificar la aportación de tierras a una sociedad.

2.1. Esquemas asociativos

Para fomentar su organización y la asociación de los productores rurales y de los núcleos agrarios, la ley permite que los ejidos y las comunidades puedan asociarse libremente entre sí, con el Estado o con terceros con el fin de decidir la mejor forma para la explotación y aprovechamiento de sus recursos productivos, donde ellos mismos sean quienes determinen sus objetivos.

La enajenación a terceros no ejidatarios

En este caso, cuando el titular de la superficie decide enajenar sus derechos ejidales a una persona física o moral ajena al núcleo, interesada en desarrollarla urbanísticamente, deberá tener en cuenta que en caso de primera enajenación de parcelas, gozarán del derecho del tanto para su adquisición los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden. gozaran de los derechos para adquirirlas.

Asimismo, si las parcelas están comprendidas dentro las áreas declaras para el crecimiento urbano de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano municipal, a favor de personas ajenas del ejidos se debe de respetar el derecho

de preferencia del ejido en favor de los gobiernos Estatales y Municipales. Por otra parte se debe señalarse que la primera enajenación de parcelas en beneficio de personas ajenas al núcleo de población será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante, debiendo ésta efectuarse, cuando menos, al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN). Destacando para el caso, algunas posibles desventajas de la enajenación sobre las que se haya adoptado el dominio pleno:

Las desventajas que pudieran darse en la aplicación de éste procedimiento serían las siguientes:

Para el ejido

1. Regularmente no habrá distribución justa de ganancias de la enajenación del ejido, al no obtenerse el mejor precio para la tierra.
2. No se garantizan beneficios a largo plazo.
3. En lo individual el ejidatario no obtiene el mejor precio para su tierra, y

Para la autoridad

1. Al possibilitarse la comercialización de fracciones de tierra, no podrá direccionarse el crecimiento urbano, ni ordenarse el mercado de tierra en el marco de los planes y programas de desarrollo urbano, a menos que exista una coordinación previa entre enajenante, adquirente y autoridad responsables.

2.2. Constitución de un fideicomiso traslativo de dominio

Los ejidatarios que asumieron el dominio pleno sobre su parcela de conformidad con el procedimiento contemplado en los artículos 81 a 83 de la Ley Agraria y que por tal motivo tienen ahora el carácter de propietarios particulares en cuestión, se les abre una amplia gama de posibilidades para disponer de la misma de la manera que lo estimen pertinente. Una de esas posibilidades es la de constituir con sus bienes un fideicomiso.

Para esto, se parte del hecho de que la superficie de referencia se encuentra considerada por algún instrumento local de planeación urbana que hace factible

la utilización del terreno de acuerdo a un uso de suelo definido y en base a los lineamientos de un proyecto de desarrollo concreto. Además, dependiendo de las características individuales del caso, deberá contarse con los elementos que permitan determinar la factibilidad en la ejecución del proyecto aludido en lo que respecta a las autorizaciones de las instancias estatales y municipales competentes, así como también se requerirá una definición precisa de la extensión a urbanizar, por lo cual es necesario conocer cuántos propietarios están dispuestos a comprometer sus superficies para la implementación del proyecto de desarrollo.

De lo anterior, se desprende que las ventajas ofrecidas por el negocio dependerán estrictamente de las condiciones en que este se plantee, correspondiendo a una institución fiduciaria determinar el grado de rentabilidad del mismo, toda vez que sólo hasta que se efectúe un análisis integral puede esto conocerse con exactitud.

Esto implica que la figura del fideicomiso, como mecanismo para ejecutar proyectos urbanos en tierras parceladas sobre las que se ha asumido el dominio pleno, es recomendable en situaciones muy específicas. Sin embargo, es menester señalar que para llevar a cabo obras de considerable magnitud dicha figura constituye el medio idóneo para lograr la fusión de los intereses y recursos necesarios para ello, ya que permite la participación de inversionistas, constructoras e instituciones de crédito motivados por la seguridad jurídica que la operación implica y por la utilidad que cada participante pretende en la medida de su aportación.

2.3. Constitución de un contrato de asociación en participación

La suscripción de un contrato de asociación en participación entre ejidatarios que han asumido el dominio pleno sobre sus parcelas y una empresa desarrolladora proyectos inmobiliarios, implica que los primeros aporten una cantidad determinada de tierras, para que la segunda emprenda su urbanización y la consiguiente comercialización del producto inmobiliario terminado, distribuyéndose entre ambas partes las utilidades o pérdidas generales.

El anterior esquema de asociación es altamente recomendable para los intereses de los ejidatarios al considerar que a través de esta figura contractual los mismos conservan la propiedad de sus tierras hasta que estas son desarrolladas y posteriormente comercializadas (ya que la asociación en participación no implica traslado de dominio), razón por la cual es en este último momento cuando se

puede hablar de la primera enajenación de las parcelas respectivas, lo que significa que el beneficio fiscal relativo a la excepción del pago de impuestos o derechos federales previstos en el artículo 86 de la Ley Agraria.

2.4. Constitución de una sociedad mercantil inmobiliaria

Evidentemente, lo más conveniente para direccionar el desarrollo urbano con óptimo beneficio para los ejidatarios, las autoridades competentes y los inversionistas, en su caso, es que se constituya una sociedad mercantil inmobiliaria en los términos que se describen en este trabajo de investigación, lo cual, se facilita en razón de que la superficie que constituiría el capital social ha dejado de pertenecer previamente al régimen ejidal y, por lo tanto, no requiere que institución alguna se pronuncie al respecto. No obstante, al igual que en los casos anteriores, es obligatorio que se respeten el derecho del tanto y el de preferencia.¹¹⁹

En este sentido, los ejidatarios que hayan asumido el dominio pleno sobre sus respectivas parcelas o en el caso de que el núcleo agrario haya decidido aportar sus tierras de uso común a una sociedad mercantil inmobiliaria en la que participen de manera exclusiva o también inversionistas públicos o privados, deberán integrarse los expedientes respectivos con la documentación que se indica a continuación:

Copia simple de los títulos de propiedad	Acta de asamblea de anuencia para los trabajos de desincorporación.
Constancia de notificación para ejercer el derecho del tanto.	Solicitud de asesoría a la Procuraduría Agraria para integrar el expediente
Constancia de no ejercicio del derecho de preferencia.	Solicitud de opinión a la PA
Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.	Historial agrario
Acta constitutiva de la sociedad mercantil inmobiliaria.	Asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras y documentos y anexos

¹¹⁹ El derecho del tanto se define como el derecho que tiene una persona para adquirir un bien de manera preferente respecto de otra persona cumpliendo los requisitos legales que en cada caso se exijan; para el caso de los ejidos la Ley Agraria establece los casos y el orden en que se debe ejercitar ese derecho. Por otra parte, el derecho de preferencia es para efectos de esta materia, como la primacía que tienen los gobiernos de los Estados y los Municipios para adquirir tierras de origen ejidal con objeto de constituir reservas territoriales o para destinarlas a proyectos inmobiliarios. Folleto: Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra "Programa de Incorporación del Suelo Social". Primera edición. México 1998. pp.47.

En su caso, acta de asamblea extraordinaria de accionistas.	Padrón actualizado de ejidatarios o comuneros
Constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio	Acta de elección de órganos de representación y vigilancia
Minutas	
En su caso, copia de los contratos y convenios suscritos por la sociedad.	
En su caso, copia de la solicitud de financiamiento dirigida al Fideicomiso de Fondo Nacional de Fomento Ejidal, así como el poder notarial para el nombramiento del representante.	

2.5. Elementos a incorporar en el procedimiento para adoptar el dominio pleno

Las consideraciones establecidas, serán aplicadas aquellos ejidos que se encuentran considerados en los programas establecidos y toda asamblea de autorización para la adopción del dominio pleno que este por realizarse, deberá ser notificada por escrito a la Dirección General de Apoyo al Ordenamiento de la Propiedad Rural, dependiente de la Procuraduría Agraria, anexando un tarjeta informativa en donde se señalen los antecedentes del núcleo agrario, la superficie, el propósito que se persigue y los sujetos involucrados.

En toda asamblea que se realice, el Delegado Estatal deberá suscribir y hacer llegar a los órganos de representación y vigilancia, un oficio en donde se establezcan los puntos que a continuación se describe, debiendo solicitar el mismo, que se le de lectura en la asamblea.

Las formalidades establecidas en la Ley agraria que deben ser cumplidas para estos caso. Ahora bien, lo que se establece en los artículo 83 a 89 de la Ley Agraria y, de ser el caso, la plusvalía que se genera en sus tierra por el hecho de estar contempladas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio respectivo.

Señalar explícitamente que el servicio que se proporciona por parte de la Procuraduría es gratuito, tanto en la participación de la asamblea, como en la inscripción del acta que al efecto se elabore, así como en la transmisión de los títulos de propiedad y a los actos jurídicos posteriores a la obtención del título que cada ejidatario desee realizar

3. Expropiación para la constitución de reservas territoriales

El procedimiento de expropiación tiene como finalidad la regularización de la tenencia de la tierra de asentamientos humanos irregulares, el acto de ejecución consistente en el deslinde de la superficie y la entrega formal de la misma a la autoridad promovente, misma que a su vez escriturará a favor de los ocupantes mediante una contraprestación.

La expropiación tradicional no pudo consolidarse como un método de desincorporación lo suficientemente ágil y equitativo desde el punto de vista de la justicia campesina, ya que la indemnización otorgada al núcleo afectado no corresponde, en términos de plusvalía, al beneficio económico que hubiera podido obtener por su superficie una vez que ingresa al mercado de suelo social.

4. Tipos de sociedades mercantiles inmobiliarias

La aportación de tierras de origen ejidal a una sociedad mercantil, tiene la finalidad de generar utilidades para los sujetos agrarios, de manera que éstos, al igual que aquellos inversionistas que, en su caso, aporten recursos al capital de dicha sociedad, están expuestos a un riesgo que dependerá del éxito de la misma.

En este sentido, la sociedad mercantil es una persona moral independiente, surgida de la asociación de dos o más personas físicas o morales que se unen para lograr un propósito común de carácter preponderantemente económico y que se constituye en cualquiera de las sociedades definidas por la Ley General de Sociedades Mercantiles. Sin embargo, de las sociedades que promueve dicha ley, la Sociedad Anónima es la figura modelo para posibilitar desarrollos inmobiliarios, toda vez que los accionistas participan en forma equitativa en proporción a sus aportaciones accionarias, y se obligan a responder únicamente hasta por el monto de los recursos aportados a la misma, así como también existe la posibilidad de constituirla bajo la modalidad de capital variable, lo cual otorga mayor flexibilidad que el capital fijo. Una sociedad anónima de capital variable puede estructurarse con la participación de:

- Los ejidatarios únicamente (Inmobiliaria puramente ejidal).
- Los ejidatarios y el sector público (Inmobiliaria paraestatal o paramunicipal).
- Los ejidatarios y el sector privado (Inmobiliaria privada).
- Los ejidatarios, el sector público y el sector privado (Inmobiliaria mixta).

- Las posibles ventajas y desventajas de las diversa formas de asociación son las siguientes:

SOCIEDADES INMOBILIARIAS

VENTAJAS	DESVENTAJAS
INMOBILIARIA DE CONSTITUCION PURAMENTE EJIDAL	
Los beneficios y utilidades de la sociedad serán 100% del ejido y los ejidatarios	Si el ejido no conoce a fondo la operación de una sociedad inmobiliaria en todas sus fases de anteproyecto, proyecto, construcción, comercialización, etc; está expuesto a cometer serios errores que pueden llevarlo al fracaso.
INMOBILIARIA PARAESTATAL O PARAMUNICIPAL	
Dependiendo de la entidad pública de que se trata, éstas pueden ser desde el trámite de licencias, exención de impuestos, garantías en la dotación de infraestructura, equipamiento, mercados específicos caulivos	Puede estar expuesta a criterios alejados, en virtud del divorcio existentes entre la figura del socio, que arriesga sus propios recursos, y del administrados de la empresa pública. De igual manera, puede estar sujeta a legislaciones específicas para el control y vigilancia de los recursos, lo que en muchos casos se traduce en pérdida de agilidad en la toma de decisiones. Por último, la administración estatal está sujeta a cambios políticos, lo que se traduce en falta de continuidad en la administración de la sociedad
INMOBILIARIA MIXTA	
Son la suma de las ventajas en las dos sociedades anteriores, lo cual se traduce en apoyos públicos y la capacidad privada.	Se tiene el riesgo de la posible divergencia de objetivos del sector público, frente a los objetivos de los inversionistas ejidales y privados. También pudieran presentarse las regulaciones específicas de control y vigilancia del manejo de fondos públicos
INMOBILIARIA PRIVADA	
Estas derivan del historial que el socio privado tenga en el medio de los desarrollos, es decir, de su experiencia en el ramo del manejo del capital, financiamiento, tecnología; asimismo, puede contar con capacidades de gestión, organización administración y comercialización y credibilidad en el medio.	Que el inversionista privado puede, en un momento dado, influir en forma preponderante en la conducción de la sociedad inmobiliaria.

5. Ley General de Asentamientos Humanos

La Ley General de Asentamientos Humanos de manera congruente se armonizó con el artículo 27 de la Constitución y con la Ley Agraria, ambas reglamentarias del artículo 27 constitucional, permiten la desincorporación de tierras del régimen agrario para ser incorporadas a programas o proyectos de desarrollo urbano fueron debidamente interrelacionadas por el legislador federal para permitir un mejor aprovechamiento de los terrenos ejidales y comunales con vocación para el desarrollo urbano y la vivienda. En tales leyes se establecieron mecanismos para ofertar ordenadamente reservas territoriales y desalentar la ocupación irregular de terrenos urbanos, toda vez que se prevé la participación

directa de ejidatarios y comuneros, en asociación con los sectores público y privado, en la constitución de reservas territoriales.

En efecto, se establece un procedimiento que condiciona la constitución, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal o comunal y su reserva de crecimiento, a la autoridad del gobierno municipal a través del Plan de Desarrollo Urbano Municipal actualizando, y a la zonificación contenida en los planes y programas aplicables a la materia, aprobado por la administración local. Por último, se establece en ambos ordenamientos el derecho de preferencia que tienen los municipios y las entidades federativas para adquirir los terrenos ejidales en proceso de enajenación que se encuentren ubicados en áreas declaradas de reserva para el crecimiento de un centro de población, derechos que también están condicionados a la existencia de los Planes de Desarrollo Urbano respectivos.

Así mismo, prevé la asociación o cualquiera otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar los terrenos ejidales a comunales, para el desarrollo urbano y de la vivienda.

6. Plan Nacional de Desarrollo

Documento aprobado por el Poder Ejecutivo mediante decreto que se publica en el Diario Oficial de la Federación y está sometido a un proceso permanente de control y evaluación; es decir, es el instrumento rector de la planeación en el que se establecen las estrategias y políticas generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población del país. De él también se desprenden también los requerimientos globales de reservas territoriales, así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades.

Al margen de lo antes manifestado, el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, propone promover en todas las Entidades Federativas la creación de reservas territoriales y la ordenación del desarrollo urbano con la participación de los gobiernos estatales y municipales, así como de las autoridades ejidales. Así mismo, reconoce que el desarrollo urbano muestra un avance, y establece claramente las responsabilidades de los tres niveles de gobierno en la ejecución de las acciones de reordenación urbana y promoción del desarrollo de las ciudades.

Por su parte, los Planes Directores de Desarrollo Urbano de los principales centros de población del país conforman una red de jerarquía primaria como alternativas para la inversión y el asentamiento humano ordenado. Sin embargo, la inexistencia de una oferta adecuada y suficiente de suelo con uso urbano que cubra las necesidades que demandan las distintas autoridades de gobierno, así como la población misma, ha ocasionado que la expansión de las ciudades se

haya desplegado, en gran medida, a través de la invasión de terrenos ejidales y comunales.

En este contexto, la incorporación de suelo social al uso urbano considerada, en el marco de Programa de las 100 Ciudades, formulado por la Secretaría de Desarrollo Social, incluye la atención prioritaria de las 116 ciudades principales que presentan las más altas tasas de crecimiento urbano en el país, las cuales, requieren acciones inmediatas para la protección de la plusvalía social en beneficio de los ejidos y comunidades, además de incluir 85 centros de prioridad estatal y cuatro zonas metropolitanas. Esto con el objetivo de satisfacer sus necesidades de vivienda, equipamiento urbano y desarrollo regional, debiendo incorporar 150 mil hectáreas de suelo libre, durante el periodo 1995-2000, destacando que el 70 por ciento son de origen social, es decir, provienen de ejidos y comunidades agrarias.

6.1. Planes Estatales de Desarrollo Urbano

Son los instrumentos que describen y analizan el estado y perspectivas de la situación urbana en su entorno ambiental, y las condiciones que ello genera para la planeación del territorio de cada una de las entidades federativas. En estos Planes, se establecen las líneas generales de acción, la determinación de los objetivos, políticas y estrategias y la identificación de los centros de población que se califican como estratégicos para su planeación, así como el señalamiento de aquellos que hubieren de ser fundados y su localización. Su aprobación, ejecución, control, evaluación y modificación corresponde a las autoridades estatales, de conformidad con lo dispuesto por la legislación local aplicable a la materia. Destacando que en todos los casos, se publican en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado a que correspondan.

TIERRAS DESINCORPORADAS MEDIANTE LA ADOPCION DE DOMINIO PLENO 1996-2000

TOTAL	103,979,418	503,722.73	1,144	0.484	92,655.24	264	18.394	12,994.17	27	65,863.0	5	78,857.2	582,579.9	0.560
AGUASCALIENTES	270,505	9,705.97	6464	3.588	2,402.38	6	24.752						9,705.97	3.588
BAJA CALIFORNIA	5,786,622	82,331.35	4040	1.423	3,876.40	11	4.708	2,250.00	2	2,804.98	2	5,054.96	87,386.33	1.510
BAJA CALIFORNIA S	5,032,187	62,190.70	3322	1.236	3,442.66	2	5.536	261.33	1			261.33	62,452.03	162.2
CANPECHE	3,160,892	2,092.41	4	0.066									2,092.41	0.066
COAHUILA	7,005,471	55,369.26	74	0.790	5,974.60	19	10.790	532.39	1	60,000.0	1	60,532.3	115,901.6	1.654
COLIMA	321,341	3,816.54	35	1.188	1,770.36	9	46.387						3,816.54	1.188
CHIAPAS	4,379,977	1,413.61	3	0.032									1,413.61	0.032
CHIHUAHUA	10,220,892	25,477.44	28	0.249	13,186.47	15	51.757						25,477.44	0.249
DISTRITO FEDERAL	60,797							116.89	4			116.89	116.89	0.192
DURANGO	8,511,143	12,675.67	82	0.149	3,376.61	12	26.639						12,675.67	0.149
GUANAJUATO	1,277,492	12,792.90	126	1.001	4,410.91	27	34.479	68.85	2			68.85	12,861.75	1.007
GUERRERO	4,938,706	430.99	7	0.009	147.24	2	34.163						430.99	0.009
HIDALGO	1,018,427	3,214.89	23	0.316	1,308.14	6	40.690	124.73	1			124.73	3,339.62	0.328
JALISCO	3,349,294	9,933.78	65	0.297	2,938.07	15	29.577	726.29	5			726.29	10,660.08	0.318
MEXICO	1,151,364	2,623.52	23	0.228	1,460.98	9	55.688	330.33	3			330.33	2,953.85	0.257
MICHOACAN	2,884,462	1,823.12	22	0.063	1,269.34	11	69.625						1,823.12	0.063
MORELOS	381,015	857.24	7	0.222	277.88	3	32.798						847.24	0.222
NAYARIT	2,137,221	2,963.90	15	0.139	1,449.71	4	48.912						2,963.90	0.139
NUEVO LEON	2,052,963	49,456.09	75	2.409	8,648.98	13	17.488	618.00	1			618.00	50,074.09	2.439
OAXACA	7,706,059	1,579.76	29	0.021	132.42	2	8.382						1,579.76	0.021
PUEBLA	1,561,980	1,805.72	27	0.116	833.38	6	46.152						1,805.72	0.116
QUERETARO	577,983	3,626.83	28	0.627	2,353.45	14	64.890						3,626.83	0.627
QUINTANA ROO	2,820,071	1,078.60	1	0.038	1,078.60	1	100.000						1,078.60	0.038
SAN LUIS POTOSI	4,046,117	5,113.22	31	0.126	745.20	3	14.574			58.07	1	58.07	6,004.01	0.148
SINALOA	3,884,260	21,891.41	60	0.564	9,965.74	22	45.524						3,458.73	25,350.14
SONORA	6,389,836	62,874.20	63	0.984	6,013.52	7	9.564			3,000.00	1	3,000.00	69,345.20	1.085
TABASCO	1,085,173	1,531.48	10	0.140	460.93	3	29.145						1,581.48	0.146
TAMAULIPAS	2,634,434	50,257.74	67	1.908	11,624.65	21	23.130						50,257.74	1.908
TLAXCALA	205,975	2,314.94	30	1.124	305.56	4	13.204						2,314.94	1.124
VERACRUZ	2,975,538	7,779.09	47	0.261	1,255.63	10	16.141						7,779.09	0.261
YUCATAN	2,384,991	3,419.89	15	0.143	1,243.76	2	36.369						3,419.89	0.143
ZACATECAS	3,766,230	1,240.46	11	0.033	701.55	5	56.556						202.91	1,443.37

Fuente: Procuraduría Agraria 2001.

6.2. Plan de Desarrollo Municipal

Partiendo de la base constitucional contenida el artículo 115 de nuestra Carta Magna, se reconoce la personalidad jurídica del municipio como órgano político administrativo con autonomía dentro de su respectiva jurisdicción, y de conformidad con la fracción V de dicho precepto constitucional, se señala que los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal. Asimismo, el Municipio controla y vigila la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales e interviene en la regularización de la tenencia de la tierra urbana para tal efecto; además de que de acuerdo al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución, el Municipio está facultado para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas con el objeto principal de ordenar los asentamiento humanos, establecer adecuadas provisiones, usos reservas y destinos de tierras aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; todo esto, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y para el fraccionamiento de los latifundios.

En consecuencia, el Municipio está facultado a través de la aprobación del Cabildo, para realizar los planes o programas que sean necesarios para ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de planear y regular la fundación de los centros de población, además de destacar que Plan de Desarrollo Urbano Municipal es el instrumento mediante el cual se regulará el crecimiento urbano de una ciudad, principalmente las cabeceras municipales, las cuales están enclavadas en el territorio de un sólo municipio.

Lo anterior, significa que el crecimiento urbano debe ajustarse a los Planes de Desarrollo Urbano Municipal que contengan su zonificación debidamente establecida, en particular los 206 municipios que se encuentran comprendidos dentro del Programa de las 100 Ciudades mencionando anteriormente, y que involucran a 920 núcleo agrarios; es decir, que si la superficie de desincorporación de tierras está considerada en el Plan de referencia, el titular de la superficie puede optar por cualquiera de las figuras asociativas que establece el ordenamiento legal ya mencionado.

Partiendo de estas bases, podemos definir los Planes Municipales de Desarrollo Urbano como los instrumentos que contienen la descripción y análisis de la situación y tendencias de los recursos naturales y usos del suelo del territorio municipal, las características de la población y su distribución territorial, la ubicación de los centros de población urbanos y rurales con la infraestructura, vialidad, equipamiento, servicios y viviendas existentes y sus necesidades, así como la

identificación de los principales problemas de desarrollo urbano. En ellos se incluyen las bases fijadas en el Plan Estatal de Desarrollo para la planeación de cada uno de los Municipios de acuerdo a la zonificación general de su territorio para su ordenamiento urbano y ecológico; su aprobación, ejecución, control, evaluación y modificación, corresponde a las autoridades municipales de conformidad con lo dispuesto por la legislación local aplicable en la materia. En todos los casos, se publica en la Gaceta Oficial del Gobierno del Estado a que corresponden.

De esta forma, se concluye que los planes directores que se han mencionado con anterioridad de para promover y ordenar el desarrollo urbano de los principales centro de población en el país, conforman una red de jerarquía primaria como alternativas para la inversión primaria y el asentamiento humano ordenado. Sin embargo, la inexistencia de una oferta adecuada y suficiente de suelo con uso urbano que cubra la demanda de todos los estratos de población ha ocasionado que la expansión de las ciudades se haya desplegado, en gran medida, a través de la invasión de terrenos ejidales y comunales.

7. Programa de las 100 Ciudades

La incorporación de suelo social al uso urbano incluye la atención prioritaria el Programa de las 100 Ciudades, formulado por la Secretaría de Desarrollo Social, las actividades que viene desarrollando de manera con la Procuraduría Agraria, a través del Programa de incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano (piso), además llevar a cabo programas específicos como el de urbanización en las cabeceras municipales los cuales son ejecutados por el Gobierno del Estado a través de los propios Gobiernos Municipales. Respecto al Programa Nacional de Desarrollo Urbano, 1996-2000 esta organizado a satisfacer las necesidades de vivienda, equipamiento urbano y desarrollo regional; debiendo incorporar para ello 150 mil hectáreas de suelo libre, 70 por ciento de las cuales provendría de ejidos y comunidades para esto, el Programa está compuesto en su conjunto por una inversión de 92 millones 140 mil 600 pesos, integrada por 49 millones 563 mil 100 pesos por aportación federal, 21 millones 500 mil pesos del gobierno estatal y 21 millones 77 mil 500 pesos provenientes de los gobiernos municipales.

El propósito del Programa, en su primera etapa, está orientado a la atención prioritaria de las 116 ciudades que representan las más altas tasas de crecimiento urbano en el país, enfocándose los trabajos en los diez estados que están demandando el 60 por ciento de los requerimientos de suelo social para el año 2000, los cuales requieren acciones inmediatas para la protección de la plusvalía social en beneficio de ejidos y comunidades.

Asimismo, el cumplimiento del programa esta orientado a la creación de sociedades inmobiliarias en cada una de las ciudades de mayor crecimiento, lo cual equivaldría a incorporar al desarrollo urbano 100 mil hectáreas; de las cuales se tiene como meta incorporar alrededor de 11 mil 600 hectáreas serían de suelo social.

Como resultado de la promoción del Programa de referencia, se generarían beneficios sociales mediante la satisfacción de necesidades de vivienda como consecuencia de las altas tasas de incremento demográfico; estando así en posibilidad de contar con suelo libre y ordenado para la construcción de viviendas; en cuanto a beneficios económicos se generarían empleos directos e indirectos. De igual forma, se daría certeza jurídica para adquirir suelo social destinado al desarrollo urbano mediante los mecanismos previstos en la Ley.

**RELACION DE LAS 116 CIUDADES, ESTADOS Y MUNICIPIOS DEL PROGRAMA DE
100 CIUDADES DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL**

ESTADO	CIUDAD	MUNICIPIO
Aguascalientes	Aguascalientes- Jesús María	Aguascalientes Jesús María
Baja California	Ensenada Mexicali Tecate Tijuana	Ensenada Mexicali Tecate Tijuana
Baja California Sur	La Paz San José del Cabo-Cabo San Lucas	La Paz Los Cabos
Campeche	Campeche Cd. del Carmen	Campeche El Carmen
Coahuila	Cd. Acuña Monclova- Frotera Piedras Negras Saltillo- Ramos Arizpe Torreón	Acuña Monclova Frontera Piedras Negras Saltillo Ramos Arizpe Arteaga Torreón
Colima	Colima-Villa de Alvarez Manzanillo	Colima Villa de Alvarez Manzanillo
Chiapas	San Cristóbal de las Casas Tapachula Tuxtla Gutiérrez Comitán	San Cristóbal de las Casas Tapachula Tuxtla Gutiérrez Comitán
Chihuahua	Cd. Juárez Cuahutémoc Chihuahua	Cd. Juárez Cuahutémoc Chihuahua
	Delicias Hidalgo del Parral.	Delicias Hidalgo del Parral.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Durango	Durango Gómez Farías Lerdo	Durango
Guanajuato	Celaya Guanajuato Irapuato León Moreleón-Uriangato Salamanca San Miguel de Allende	Celaya Guanajuato Irapuato León Moreleón Uriangato Salamanca Allende
Guerrero	Acapulco Chilpancingo Iguala Zihuatanejo-Ixtapa Taxco	Acapulco de Juárez Chilpancingo de los Bravos Iguala de la Independencia José Azuela Taxco de Alarcón
Hidalgo	Pachuca Tula Tepeji Tulancingo	Pachuca de Soto Mineral de la Reforma Tula de Allende Atitalaquia Atotonilco de Tula Tlaxcoapan Tlahuelilpan Tepeji del Río de Ocampo Tulancingo de Bravo
Jalisco	Cd. Guzmán Lagos de Moreno Puerto Vallarta Tepatitlán Ocotlán	Cd. Guzmán Lagos de Moreno Puerto Vallarta Tepatitlán de Morelos Ocotlán
México	Toluca	Toluca Lerma Metepec Ocoyoacac San Mateo Atenco Xonacatlán
	Valle de Bravo	Zinacantepec Valle de Bravo

Michoacán	Apatzingán Lázaro Cárdenas Morelia Pátzcuaro Uruapan	Apatzingán Lázaro Cárdenas Morelia Pátzcuaro Uruapan
Morelos	Zamora-Jacona Cuautla Cuernavaca	Zamora Jacona Cuautla Ayala Atlatlahuacan Tlayacapan Yautepec Yecapixtla Cuernavaca Emiliano Zapata Jiutepec Temixco Tepoztlán Xochitepec Yautepec
Nayarit	Tepic Bahía de Banderas	Tepic Bahías de Banderas
Nuevo León	Linares	Linares
Oaxaca	Bahías de Huatulco Oaxaca	Sta. María Huatulco Oaxaca de Juárez Sta. Cruz Amilpas San Jacinto Amilpas Tlaxiact de Cabrera San Antonio de la Cal Santa Lucía del Camino San Andrés Hauyapan Santo Domingo Tomaltepec Sta. María del Tule San Sebastián Tutla Sat. Cruz Xoxocollan San Agustín Yatareni San Agustín de las Juntas

	Salina Cruz Tuxtepec	Ánimas Trujano Sta. María Atzompa San Bartolo Coyotepec San Pablo Elia Santa María Coyotepec Salina Cruz San Juan Bautista Tuxtepec
Puebla	Tehuacán San Martín Texmelucan	Tehuacán San Martín Texmelucan
Querétaro	Querétaro	Querétaro Corregidora El Marqués Huimilpan San Juan del Río
Quitana Roo	Cancún Cozumel Chetumal	Benito Juárez Cozumel Othón P. Blanco
San Luis Potosí	Cd. Valles San Luis Potosí-S. G. Sánchez	Cd. Valles San Luis Potosí Soledad de Graciano Sánchez
Sinaloa	Culiacán Guamuchil Guasave Los Mochis-Topolobampo Mazatlán	Culiacán Salvador Alvarado Guasave Ahome Mazatlán
Sonora	Agua Prieta Cd. Obregón Guaymas Empalme Hermosillo Navojoa Nopales San Luis Río Colorado	Agua Prieta Cajeme Guaymas Empalme Hermosillo Navojoa Nopales San Luis Río Colorado
Tabasco	Cárdenas Comalcalco	Cárdenas Comalcalco
	Villahermosa Paraiso	Centro Paraiso

Tamaulipas	Cd. Mante Cd. Victoria Matamoros Nuevo Laredo Reynosa-Río Bravo	El Mante Victoria Matamoros Nuevo León Reynosa Río Bravo
Tamaulipas-Veracruz	Tampico-Madero-Altamira	Tampico Cd. Madero Altamira Pueblo Viejo Pánuco
Tlaxcala	Apizaco Tlaxcala Huamantla Calpulalpan	Apizaco Tetla Yauhquemehcan Tlaxcala Apetatitlán de A. Carvajal Chiautempan Panotla Totolac Huamantla Calpulalpan
Veracruz	Coatzacoalcos Minatitlán-Cosoleacaque Córdoba Orizaba	Coatzacoalcos Nanchital de Lázaro Cárdenas del Río del Río Ixhuatlán del Sureste Minatitlán Cosoleacaque Córdoba Amatlán de los Reyes Rotín Yanga Orizaba Iztaczoquitlán Rafael Delgado Río Blanco Camerino Z. Mendoza Nogales Huilapan de Cuauhtémoc

	<p>Martínez de la Torre</p> <p>Poza Rica</p> <p>Veracruz-Boca del RíoTúxpan</p> <p>Xalapa</p>	<p>Mariano Escobedo</p> <p>Ixhuatlancillo</p> <p>Tlilapan</p> <p>Atzacan</p> <p>Martínez de la Torre</p> <p>Poza Rica de Hidalgo</p> <p>Tehuacán</p> <p>Coatzacoatlán</p> <p>Túxpan</p> <p>Veracruz</p> <p>Boca del Río</p> <p>Alvarado</p> <p>Xalapa</p> <p>Banderilla</p> <p>Coatepec</p> <p>Emiliano Zapata</p> <p>Tlalnahuayocan</p>
Yucatán	<p>Mérida-Progreso</p> <p>Valladolid</p> <p>Izamal</p>	<p>Mérida</p> <p>Progreso</p> <p>Conkal</p> <p>Kanasín</p> <p>Umán</p> <p>Tixpéhuatl</p> <p>Ucú</p> <p>Valladolid</p> <p>Izamal</p>
Zacatecas	<p>Fresnillo</p> <p>Zacatecas-Guadalupe</p>	<p>Fresnillo</p> <p>Zacatecas</p> <p>Guadalupe</p>

Fuente: Procuraduría Agraria.

8. Acciones Gubernamentales en el proceso de desincorporación de tierras de origen social

De los mecanismos de incorporación del suelo de origen ejidal y comunal que derivaron de las modificaciones al marco legal agrario, la adopción de dominio pleno ha significado ser el esquema bajo el cual mayor superficie ha sido incorporada al uso urbano con un total de 503,722.73 ha.

Las inmobiliarias ejidales referidas a la aportación de la superficie de uso común ejidal, únicamente han representado un total de 12,994.17 del suelo incorporado al desarrollo urbano en los pasados cinco años, no obstante las bondades que sustentan este esquema que posibilita la asociación entre los poseedores del suelo y los desarrolladores del mismo.

La regularización de la tenencia de la tierra continúa siendo uno de los mecanismos mayormente utilizados para incorporar suelo a la áreas urbanas, representando 103,979.418 hectáreas incorporadas en el periodo 1995-2000.

Como parte de las actividades realizadas a través del Programa de Incorporación de Suelo Social (PISO), se tiene que entre 1995 y noviembre de 2001 han sido incorporadas un total 103,979.418 hectáreas de origen social, cifra que representa un cumplimiento de la meta general del orden del 96 por ciento.

9. Tierras desincorporadas

9.1. Adopción de dominio pleno

Como resultado de los mecanismos de desincorporación de tierras de origen social que se han venido promoviendo, a partir de las modificaciones efectuadas al Marco Legal Agrario a partir de 1992, la vía de adopción de dominio pleno se ha significado por el ser el esquema mediante el cual se ha incorporado la mayor parte de la superficie al desarrollo urbano.

Con un total de 103,979,418 hectáreas correspondientes a tierras de propiedad social en el país, distribuida en 29,860 núcleos agrarios, las tierras parceladas incorporadas el dominio pleno hasta diciembre de 2001 ascienden a 503,722.73 hectáreas, representando el 48.4%. De esta superficie, y como parte de las actividades realizadas a través del Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano durante el mismo período, se han desincorporado 92,655.24 hectáreas en 264 ejidos distribuidos en todo el país, contribuyendo de esta forma con el 96% de los requerimientos de suelo social planteados en el Plan de

Desarrollo Urbano 1996-2001, en el cual se demandaban un total de 105,000 hectáreas.

Los acuerdos de asamblea para la adopción del dominio pleno se han venido dando en las 31 entidades federativas del país, calculándose que las superficies desincorporadas conforme a este concepto, para fines urbanos éstas se concentran en los Estados de Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Coahuila, Durango, Guanajuato, Nuevo León, Sinaloa Sonora y Tamaulipas, las que en su conjunto representan el 62% de las tierras desincorporadas bajo esta modalidad.

9.2. Aportación de tierras de uso común

A través del Programa antes referido, los mecanismos de coordinación interinstitucional promovidas de manera principal por la Procuraduría Agraria, y contando con los apoyos financieros del FIFONAFE en los últimos años, se han promovido y constituido un total de 28 Sociedades Mercantiles Inmobiliarias, con una aportación durante el período de 1992-2001 de 13,918 hectáreas distribuidas en 14 Entidades Federativas.

De la superficie aportada para constituir sociedades mercantiles, el 46.5% se atendieron de 1992 a 1996, habiendo emitido la Procuraduría Agraria, conforme a los preceptos de Ley establecidos en la materia 10 opiniones para igual número de sociedades mercantiles y beneficiando a 1,223 sujetos agrarios. El 53.5% restante se aportó en el marco del Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano con 7,443 hectáreas al finalizar el ejercicio 2001, considerando en dichos procesos a un total de 1,982 sujetos agrarios.

Sociedades mercantiles	Ejidó	Beneficiarios	Superficie	Objeto social		
				Inmobiliario	Inmobiliario Industrial	Ecoturístico Inmobiliario
28	21	3,205	13,918	21	2	5

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES INMOBILIARIAS 1992-2001

ESTADO	MUNICIPIO	EJIDO	BENEFICIARIOS	SUPERFICIE HAS.	INVERSIONISTAS	SOCIEDAD	OBJETO SOCIAL	FECHA DE EMISION DE LA OPINION
Baja California Sur	Los Cabos	San José del Cabo	270	216-33-93.10	No hay	Inmobiliaria Integral de Baja California, S.A. de C.V.	Inmobiliario	12 de agosto de 1994
Coahuila	Torreón	San Antonio de los Bravos	113	532-39-92	Zela Servicios, S.A. de C.V.	Ciudad Nazas San Antonio, S.A. de C.V.	Inmobiliario	22 de agosto de 1994
Distrito Federal	Delegación Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlatenango	128	45-46-26.28	Inmobiliaria los Prados, S.A. de C.V.	Club de Golf Reforma, S.A. de C.V.	Inmobiliario	10 de julio de 1994
			128	31-41-46.81	Club la Sierra, S.A. de C.V.	Club Hípico la Sierra, S.A. de C.V.	Inmobiliario	28 de octubre de 1994
Guanajuato	Irapuato	Irapuato	253	43-57-66.83	Gap Desarrollos Corporativos, S.A. de C.V.	Irapuato XXI, S.A. de C.V.	Inmobiliario	25 de noviembre de 1994
San Luis Potosí	San Luis Potosí	Garifa fe Jalisco	85	200-00-00	Construtora y Urbanizadora las Lomas, S.A. de C.V.	Residencial la Teneria, S.A. de C.V.	Inmobiliario	18 de abril de 1994
			85	54-57-09.57	Construtora Rangel, S.A. de C.V.	Lomas de la Garita, S.A. de C.V.	Inmobiliario	10 de octubre de 1994
			85	578-15-25.94	Urbanizadora del Sur de San Luis, S.A. de C.V.	Desarrollo del Pedregal, S.A. de C.V.	Inmobiliario	21 de noviembre de 1994
Sinaloa	Mazatlán	El Habalito	138	1.257-27-00	No Hay	Ciudad Industrial Mazatlán, S.A. de C.V.	Inmobiliario	1 de septiembre de 1994
Sonora	San Luis Río Colorado	San Luis	236	3.471-00-00	Grupo Nafta	Construtora e Inmobiliaria Ejido de San Luis, S.A. de C.V.	Inmobiliario	30 de julio de 1992
Baja California	Ensenada	La Misión	49	1-150-00-00	No Hay	Inmobiliaria Ejidal la Misión, R.L. de C.V.	Ecoturistico Inmobiliario	9 de enero de 1997
México	Texcoco	Santiago Cuautlalpan	315	54-98-48 459	Eduardo Cavazos Garza y Eduardo berra García Coss	Alcacin, S.A. de C.V.	Inmobiliario Industrial	30 de enero de 1997
Distrito Federal	Cuajimalpa	San Mateo Tlatenango	128	10-89-59 81	Inmobiliaria Akko, S.A. de C.V. y Promotora Bosques, S.A. de C.V.	Rio de Santa Fe, S.A. de C.V.	Inmobiliario	24 de febrero de 1997
Baja California Sur	Mexicali	Adolfo López Mateos	36	1-100-00-00	Equipos Industriales de Baja California, S.A. de C.V.	Polo de Desarrollo Cerro Prieto, S.A. de C.V.	Inmobiliario Industrial	5 de marzo de 1997
México	Cuautitlán Izcalli	La Piedad	32	55-22-36 918	No Hay	Fracc. La Piedad, S.A. de C.V.	Inmobiliario	19 de marzo de 1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

México	Cuautitlán Izcalli	San Francisco Tepojaco	158	220-13-15 918	No Hay	Inmobiliaria Ejidal San Francisco Tepojaco, S.A. de	Inmobiliario	22 de mayo de 1997
Sinaloa	Navolato	El Tetuán	42	2.202-46- 92.307	Siete personas físicas propuestas por la empresa Coso, S.A. de C.V.	Desarrollo Nuevo Ahuata, S.A. de C.V.	Ecoturístico Inmobiliario	17 de diciembre de 1997
Zacatecas	Zacatecas	La Escondida	135	202-91-18. 7345	No Hay	Inmobiliaria Ejidal la Escondida, S.A. de C.V.	Inmobiliario	11 de febrero de 1998
Jalisco	La huerta	Emiliano Zapata	151	229-84- 26.335	Jorongo, S.A. de C.V.	Jorongo, S.A. de C.V.	Ecoturístico Inmobiliario	19 de octubre de 1998
Jalisco	La huerta	Emiliano Zapata	151	272-36- 15.967	Tangara, S.A. de C.V.	Tangara, S.A. de C.V.	Inmobiliario Ecoturístico	19 de octubre de 1998
Jalisco	La huerta	Emiliano Zapata	151	136-32- 10.215	Acamaya, S.A. de C.V.	Acamaya, S.A. de C.V.	Ecoturístico Inmobiliario	19 de octubre de 1998
Guanajuato	León	La Joya	59	25-28-55-18	No Hay	Inmobiliaria y Constructora Ejidal La Joya, S.A. de C.V.	Inmobiliario	17 de diciembre de 1998
Nuevo León	Sabinas Hidalgo	Sabinas Hidalgo	98	618-00-00	No Hay	Inmobiliaria del Ejido Sabinas Hidalgo, S.A. de C.V.	Inmobiliario	30 de junio de 1999
Distrito Federal	Delegación Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	128	29-13-07 2160	Promotora Bosques, S.A. de C.V.	Cumbres de Santa Fe, S.A. de C.V.	Inmobiliario	9 de julio de 1999
Jalisco	Lagos de Morelos	Lagos de Morelos	148	27-92-17	No Hay	Inmobiliaria Ejidal la Virgen, S.A. de C.V.	Inmobiliario	11 de octubre de 1999
Jalisco	Tlajmulco de Zuñiga	San Justin	113	59-85-32 969	Luis Enrique Calderón Rodríguez y otros	Inmobiliaria Rincón del Palomar Zona, S.A. de C.V.	Inmobiliario	19 de mayo de 2000
Hidalgo	Pachuca de Soto	Vena Prieta	69	124 -73-51- 206	No Hay	Plateada de Pachuca El, S.A. de C.V.	Inmobiliario	8 de marzo de 2001
Tamaulipas	Nuevo Laredo	El Francés y Buenos Aires	19	924 -52-86	No Hay	Francés y Buenos Aires, S.A. de C.V.	Inmobiliaria Industrial	23 de noviembre de 2001

Fuente: Procuraduría Agraria 2001.

CONCLUSIONES

A la llegada de los españoles los indios se vieron despojados de sus tierras, creándose grandes concentraciones de tierra que estuvieron en manos no sólo de aquéllos, sino también de la iglesia. Por lo que, ente tal situación, el Estado expidió diversas Leyes y Decretos tendientes a establecer mayor justicia social y económica que reportara beneficios para las clases más desprotegidas por medio de la dotación de tierras, pero los intereses políticos se interpusieron beneficiando únicamente a los particulares.

La época revolucionaria se caracterizó por la expedición de diversos planes y programas de contenido social y político, haciendo referencia al problema agrario, siendo una de sus principales finalidades la restitución de las tierras que tenían los grandes hacendados; planes que más tarde sirvieron como base para incorporarlos al artículo 27 de nuestra Constitución Política.

La época actual se califica como dinámica y positiva, en donde se conforma una amplia serie de legislaciones con profundo sentido social: se promulgaron los Códigos Agrarios de 1934, 1940, y 1942; así como la Ley Agraria de Reforma de 1971 en donde se facultaba a los ejidatarios y núcleos ejidales a organizarse en asociaciones. Ordenamientos estos, que satisficieron necesidades en su momento, sin embargo el problema agrario continuó acentuándose, por lo que el campo no llegó a cumplir su misión social; y tuvo como consecuencia el estancamiento económico.

Con la Ley Agraria de 1992, quedó estructurado un nuevo sistema histórico mexicano de tenencia de la tierra, ya que se generaron una serie de reformas importantes las cuales tutelan los sistemas ejidal, comunero y de pequeña propiedad, además de prohibir expresamente el latifundio.

En cuanto a las reformas en materia de libre asociación, además de las ya previstas por la Legislación Agraria, se estableció que los núcleos de población agrarios y sus integrantes podrán constituir cualquier tipo de las sociedades mercantiles o civiles, establecidas en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en el Código Civil Federal o de cualquier otro ordenamiento vigente. Esta nueva convivencia social tiene como base: tener la certeza jurídica de la tenencia de la tierra; el absoluto respeto del Estado a la capacidad de decisión y asociación productiva de los núcleos agrarios y sus integrantes, así como el acceso efectivo y pleno de la población rural a la justicia agraria.

El marco legal que sustenta la constitución de sociedades inmobiliarias sociales se encuentra previsto en la Ley Agraria, en concordancia con Ley General de Asentamientos Humanos en donde permiten que las superficies de origen ejidal

sean desincorporadas del régimen agrario para ser incorporadas a proyectos inmobiliarios y urbanos, contemplando que la dinámica de la sociedad tiende a asignar a los tres niveles de gobierno el carácter de promotores, orientadores y controladores del desarrollo urbano

De acuerdo con las normas vigentes de desarrollo urbano y bajo principios sustentados en el equilibrio ambiental de los centros de población; así mismo el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000 se estableció como uno de sus objetivos el inducir el crecimiento de las ciudades en forma ordenada y controlar la especulación en el mercado inmobiliario, prestando atención a la legalidad y con base en lo definido por los planes de desarrollo urbano con vigencia jurídica, se determinó como requerimiento de suelo para el período de referencia una superficie de 150 mil hectáreas.

Para tal efecto, el Sector Agrario y la Secretaría de Desarrollo Social, suscribieron un Acuerdo de Coordinación para que conjuntamente con los gobiernos Estatales y Municipales se promovieran los procesos de incorporación de suelo al desarrollo urbano.

Por otra parte, para lograr la consolidación de los mecanismos de desincorporación de tierras de origen social que la Ley Agraria establece, mediante el acuerdo antes mencionado, la Procuraduría Agraria ha venido instrumentando un programa que promueve y da a conocer los diversos esquemas asociativos con fines inmobiliarios en aquellos núcleos agrarios que presenten las características y condiciones legales, normativas y de organización, que le permitan el desarrollo de proyectos públicos o privados y la obtención equitativa de los beneficios que estos arrojen, al momento que los sujetos agrarios decidan desincorporar sus tierras para fortalecer tales fines.

Ante la posibilidad de promover desarrollos de tipo habitacional, industrial, comercial, turístico y de carácter productivo en el campo mexicano, la sociedad mercantil es la figura ideal para que sus accionistas participen en forma equitativa, en proporción a los derechos accionarios con que participe. Lo que significa, por una parte, que las tierras se van a convertir en capital, ya que los titulares están en posibilidades de aportarlas a una sociedad en la que participen de manera exclusiva mediante la aportación de las tierras de uso común o la adopción de dominio pleno sobre tierras parceladas o, en su caso, concertar con entidades públicas o privadas, mediante las vías legales establecidas para constituir dicha sociedad, dando por consecuencia que esas superficies dejen de pertenecer al régimen ejidal y pasan a ser regidas por el Derecho Común.

La Sociedad Anónima es la figura idónea para posibilitar desarrollos inmobiliarios, toda vez, que en nuestro Derecho es una de las figuras asociativas que se encuentran mejor reguladas. Mientras que para el caso de los mecanismos

de incorporación del suelo de origen ejidal y comunal que derivaron de las modificaciones al Marco Legal Agrario, la aportación de tierras de uso común a sociedades inmobiliarias ha significado ser el esquema, que ha generado mayores beneficios a las comunidades, debido a que la tierra es valorada como urbanizada.

RECOMENDACIONES

Establecer la importancia de la intervención de la Procuraduría Agraria en el proceso de constitución de las sociedades inmobiliarias, dado que tiene como objetivo procurar la aplicación pronta y real de la justicia, mediante la información, asesoramiento y de representación de los sujetos de derecho.

En esta medida proponer la forma en que debiera regularse su intervención ante la normatividad especial aplicable al caso (Ley General de Sociedades Mercantiles) para darle seguimiento al programa de coordinación, y no se deje en estado de indefensión a los ejidatarios o comuneros, debido a que una vez que queda constituida dicha sociedad, esta se va a regular por el Derecho Común.

Aparentemente, las grandes empresas están dando pasos importantes para canalizar recursos financieros al campo, aprovechando las nuevas posibilidades del marco jurídico agrario actual. Si bien lo anterior es una buena respuesta al cambio, es necesario efectuar una amplia divulgación tanto en el sector privado como entre las organizaciones del campo y en los tres niveles de gobierno existentes mediante las actividades de promoción y capacitación que resultan necesarias de emprender.

Por último, considerando la trascendencia para dar cumplimiento a dicho programa, es necesario llevar acabo el fortalecimiento de coordinación interinstitucional en apoyo de las tres secretarías responsables de su aplicación (SRA, SEMARNAP, SEDESOL), considerando la participación de las diversas entidades de gobierno y los Comités Estatales de PISO, para que de manera responsable y compartida se adhieran a dicho convenio, y se logre una mejor capacitación y organización a los sujetos agrarios interesados, así como el otorgamiento de financiamiento a los núcleos agrarios para cubrir los gastos preoperativos que resultan necesarios para la promoción y constitución de las sociedades inmobiliarias.

BIBLIOGRAFÍA

1. Barrera, Graf Jorge. *Las Sociedades en Derecho Mexicano*. Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. México; 1983.
2. Bassols, Narciso. *La Nueva Ley Agraria*. Editorial Fondo de Cultura Económica; México 1997.
3. Cervantes Mendieta, José. *Derecho Agrario*. Editorial Harla; México 1992.
4. Cruda, Musule Héctor. *La Nueva Ley Agraria y Oportunidades de Inversión en el Campo Mexicano*. Editorial Instituto de Posiciones Estratégicas; México 1992.
5. Chávez, Padrón Martha. *El Derecho Agrario en México*. Editorial Porrúa; Undécima edición, México 1997.
6. Casanova, Ramón Vicente. *Los Temas de la Reforma Agraria*. Colección Jutitiaet Jux; Universidad de los Andes. Mérida, Venezuela 1990.
7. De, Niceto Zamocoris. *La Historia de México*. Editorial Porrúa; Tomo IV. Capítulo VI, México 1981.
8. De, La Maza Francisco. *Código de Colonización y Terrenos Baldíos*. Editorial Porrúa; México 1892.
9. De, Ibarrola Antonio. *El Derecho Agrario*. Editorial Porrúa. México 1995.
10. De, González Cassio Francisco. *Historia de la Tenencia y Explotación del Campo desde la Epoca Pre Cortesiana hasta las Leyes del 6 de Enero de 1915*. Instituto Nacional de Estudios de Historia de La Revolución Mexicana. México 1957.
11. De, Somo Giorgio. *Curso di Diritto Agrario*. Segunda edición; Casa Editrice Poligrafica Universitaria. Italia, Roma 1937.
12. Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana. *Nuestra Constitución Histórica de la Libertad y Soberana del Pueblo Mexicano, de las Garantías Individuales Artículo 27*. Primera edición. México 1990.
13. Lemus, García Raúl. *Problema Agrario Actual*. Editorial Porrúa, Sexta edición; Mexico 1923.

14. Luna, Arroyo Antonio. *Derecho Agrario Mexicano* Editorial Porrúa, Primera edición; México 1975.
15. Mascheroni Mascheron, H. *Sociedades Anónimas*. Editorial Universidad; Tercera edición; Buenos Aires 1993.
16. Medina, Cervantes José Ramón. *Introducción al Estudio del Derecho Agrario*. Editorial Trillas; México 1984.
17. Mendieta, y Nuñez Lucio. *El Problema Agrario en México*. Editorial Porrúa, Vigésima Segunda edición; México 1989.
18. Mendieta, y Nuñez Lucio. *Introducción al Estudio del Derecho*. Cuarta edición. Editorial Porrúa; México 1981.
19. Meyer, Lorenzo. *Revolución y Sistema*. Secretaría de Educación Pública, Primera edición; México 1987.
20. Muñoz, López Aldo Saúl. *La Enajenación de Derechos Parcelarios*. Editorial PAC, S.A., México 1998.
21. Rivera, Rodríguez Isaías. *El Nuevo Derecho Agrario Mexicano*. Editorial McGraw-Hill/Interamericana; México 1995.
22. Rodríguez, y Rodríguez Joaquín. *Tratado de Sociedades Mercantiles*. Tomo I, Editorial Porrúa; México 1971.
23. Rojina, Villegas Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Contratos, Primera edición, Tomo Sexto, Editorial Porrúa; México 1986.
24. Ruiz, Massieu Mario. *Derecho Agrario Mexicano*. Editorial UNAM; México 1981.
25. Silva, Herzog Jesús. *El Agrarismo Mexicano y la Reforma Agraria*. Editorial Fondo de Cultura Economica, Segunda edición; México 1980.
26. Sosapavón, Yáñez Otto. *Diversos Conceptos del Derecho Agrario Mexicano*. Editorial Porrúa; México 1999.
27. Sotomayor, Garza Jesús. *El Nuevo Derecho Agrario en México*. Editorial Porrúa, Primera edición; México 1993.
28. Vázquez, Alfaro Guillermo Gabino. *Derecho Agrario Mexicano*. Editorial PAC, S.A. de C.V; México 2000.

29. Sooto, Alberto . *Tratado de Derecho Civil*. Volumén I. Argentina 1967.
30. Veloz, Buñuelos Rodolfo. *Legislación Agraria Actualizada*. Editorial Centro de Estudios de Justicia Agraria, Segunda edición; México 1997.

DICCIONARIO

31. Diccionario Real de la Academia de la Lengua Española: *Diccionario de la Lengua Española*. Tomo I. Madrid 1984.
32. De Pina Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*. Editorial Porrúa, Décimanovena edición; México 1993.
33. *Enciclopedia Jurídica Orbea*. Editorial Driskill, Tomo II, XXV; Argentina 1986.
34. Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*. Editorial Porrúa; México 1993.

Ordenamientos Legales

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Federal Civil.

Ley Agraria.

Ley General de Asentamientos Humanos.

Ley General de Sociedades Mercantiles.

Legislaciones Locales y Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal.