

**UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE**

879309  
77.

**FACULTAD DE DERECHO**

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**CLAVE: 8793-09**

**“EL DERECHO DEL TANTO ESTABLECIDO EN LA  
LEY AGRARIA COMO INVASIÓN DE  
COMPETENCIA AL DERECHO CIVIL”**

**T E S I S:**

**QUE PARA OBTENER ÉL TITULO DE:  
LICENCIADA EN DERECHO**

**P R E S E N T A:**

**ELISA VELÁZQUEZ ROMERO**

**ASESOR:**

**LIC. JUAN JOSÉ MUÑOZ LEDO RABAGO**

**CELAYA GTO.**

**2003**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

A



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.

**TESIS  
CON  
FALLA DE  
ORIGEN**

**PAGINACION  
DISCONTINUA**

## AGRADECIMIENTOS

### A DIOS:

Por haberme permitido concluir mis estudios.

### A MIS PADRES Y HERMANOS:

Por su apoyo incondicional y comprensivo.

### A EL LIC. JUAN JOSE MUÑOZ LEDO RABAGO:

Por la ayuda y asesoramiento en el transcurso de este trabajo.

### Y A EL LIC. ERNESTO VEGA ARIAS:

Por la ayuda y asesoramiento en el transcurso de este trabajo.

Envío a la Dirección General de Bibliotecas  
UNAM a difundir en formato electrónico e impreso  
el contenido de mi trabajo receptivo  
NOMBRE: Elisa Velázquez  
Ramírez  
FECHA: 5-JULIO-03  
LUGAR: F.P. Veracruz

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# INDICE

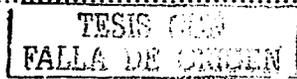
## INTRODUCCIÓN.

### CAPITULO PRIMERO. LA PROPIEDAD

1.1. Régimen Constitucional de la Propiedad.....	1
1.2. Antecedentes de la Propiedad.....	11
1.2.1. La Propiedad en el Derecho Romano.....	14
1.2.2. La Propiedad desde Justiniano hasta el Código Civil Francés o Código Napoleón.....	16
1.2.3. La Propiedad en nuestros Códigos de 1870 y 1884 en relación con el Código Napoleón y la Declaración de los Derechos del Hombre de 1879.....	18
1.2.4. La Propiedad en la Actualidad.....	19
1.2.5. Mención a la Tesis de Boncasse.....	24
1.3. Derecho Real.....	25
1.3.1. Concepto de Derecho Real.....	26
1.4. Concepto de Propiedad.....	29
1.5. Características de la Propiedad Privada.....	34
1.5.1. Alienable.....	34
1.5.2. Prescriptible.....	35
1.5.3. Embargable.....	39

### SEGUNDO CAPITULO. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

2.1. Esbozo del problema Agrario en México.....	40
2.2. Concepto de Derecho Agrario.....	48



e

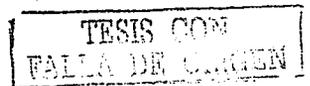
2.3. Sujetos de Derecho Agrario.....	50
2.4. Reconocimiento de los Núcleos de Población Ejidal.....	51
2.5. Registro Agrario Nacional.....	52
2.6. De la Justicia Agraria.....	56

### **CAPITULO TERCERO CAMBIOS DE LA PROPIEDAD EJIDAL**

3.1. Antecedentes de la Propiedad Social.....	63
3.2. Concepto de Propiedad Social.....	71
3.3. Cambio Constitucional y Legal.....	74
3.4. Antecedentes de la Propiedad Social antes de las Reformas de 1992.....	78
3.5. Antecedentes de la Propiedad Social después de las Reformas de 1992.....	82

### **CAPITULO CUARTO MEDIOS DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD AGRARIA**

4.1. Medios de Transmitir la Propiedad Agraria antes de 1992.....	90
4.1.2. Por Sucesión.....	91
4.1.3. Por Privación y Reconocimiento de Derechos Agrarios a Terceros.....	97
4.2. Medios de Transmitir la Propiedad Agraria después de 1992.....	99
4.2.1. Por sucesión.....	99
4.2.2. Por Prescripción.....	106
4.2.3. Por Enajenación.....	108
4.3. Adquisición de Dominio Pleno.....	112



D

4.3.1. Procedimiento para la Adquisición de Dominio Pleno.....112  
4.3.2. Primera Enajenación de Parcelas con Dominio Pleno.....117

**CONCLUSIONES**

**BIBLIOGRAFIA**

TESIS CON  
FALLA DE CARGEN

E

## INTRODUCCIÓN

Las reformas a el artículo 27 Constitucional, expedidas y publicadas en el mes de enero de 1992, y su Ley Reglamentaria, expedida y publicada en febrero del mismo año, misma que fue posteriormente reformada y adicionada en 1993, dieron origen a una nueva legislación de los ejidos y comunidades con sus entornos económico, social y legal, ya que entre otros aspectos, en dichas reformas se destacó el reconocimiento explícito de la personalidad jurídica de los núcleos agrarios y la propiedad sobre sus tierras, así como la autonomía en su vida interna.

Así también dichas reformas ofrecen a los hombres del campo nuevas posibilidades de producción y libertad, para que ellos sean quienes representen el papel protagónico en la toma de sus propias decisiones

Pero, también, en cada una de las propuestas de reforma saltan a la vista situaciones jurídicas que no tienen una definición precisa. Puede entenderse perfectamente la intención y los objetivos que se persiguen al modificar el status constitucional del ejido, pero no pueden preverse las consecuencias sociales, económicas y políticas que traerá aparejadas.

Motivo por el cual surge el presente trabajo de investigación " EL DERECHO DEL TANTO ESTABLECIDO EN LA LEY AGRARIA COMO INVASION DE COMPETENCIA AL DERECHO CIVIL"

Donde parte de este estudio es analizar la posibilidad de la adopción de dominio pleno para las parcelas ejidales y esta posibilidad existe: la decide y la autoriza exclusivamente la asamblea de ejidatarios, nunca el parcelero en lo particular. Ya que para autorizar la adopción del dominio

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

F

pleno la asamblea ejidal tiene que cumplir con requisitos y procedimientos especiales. Y después pasar a lo que es objeto de la investigación.

El objeto es estudiar lo relativo a la Primera Enajenación de las Parcelas sobre las que han adoptado el dominio pleno. Y establecer la Invasión del Derecho Agrario sobre el Derecho Civil.

Y que tiene por finalidad la abrogación del artículo 84 de la Ley Agraria y sus accesorios.

También se exponen las modificaciones a la propiedad social antes de las reforma y después de la reforma de 1992. Ya que la tenencia de la tierra es una variable muy importante en el proceso de la urbanización.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

G

## CAPITULO PRIMERO

### LA PROPIEDAD

#### 1.1. REGIMEN CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD

La constitución establece una estructura triangular de la propiedad: la propiedad originaria de la nación como base, y la propiedad pública y la propiedad privada.

La propiedad originaria de la nación, es la ratificación constitucional de el principio tomado de la independenciam. Mediante el cual la nación, representada por el Estado, se subrogo en todos los derechos de la corona española sobre el territorio de la Nueva España, ello le permitió no sólo administrar las tierras que aún no hubieren salido de su dominio directo , sino incluso proseguir su transmisión a los particulares respecto de aquella que aún hubiere enajenado, así como otorgar el reconocimiento a la propiedad que ya se hubiere transmitido.

La propiedad pública de acuerdo al Artículo 27 constitucional, en contrapartida al establecimiento de la propiedad privada, la nación se reserva el dominio directo de propiedades y recursos que el citado

Artículo establece, esto es, las tierras, aguas, y demás recursos que no han sido transmitidos a los particulares para constituir la propiedad privada, permanecen dentro del patrimonio de la nación al cual se le denomina propiedad pública, dentro de este régimen, corresponde a la nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, sal de gema y salinas, fertilizantes, combustibles, etc.

La propiedad privada como consecuencia del principio de la propiedad originaria de la nación, esta reconoce la transmisión del dominio a los particulares realizada antes de la vigencia de la constitución y la capacidad para seguir haciéndolo a partir de su sanción, de manera genérica, se le entiende como el dominio de los particulares sobre tierras y aguas el párrafo primero del Artículo 27 dice: " La propiedad de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares.

Se establece la propiedad privada como una función social que aglutina el interés público, el beneficio social y la utilidad pública, para cumplir esta función social la constitución señala como vías la imposición de modalidades, la expropiación y la regulación de los elementos naturales susceptibles de apropiación.

Como podemos apreciar, la comúnmente propiedad social de los ejidos, comunidades y nuevos centros de población ejidal, así como las personas que los integran, es una modalidad de la propiedad privada.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 27 el régimen de propiedad que rige en nuestro país:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

*Artículo 27 Constitucional*

"La propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

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

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

... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la

nación, se registrá por las siguientes prescripciones:

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

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

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

En ningún caso de las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los

TEJIS CON  
FALLA DE ORIGEN

límites señalados en la fracción XV de este artículo.. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en la relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda la propiedad accionaria individual correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de computo. Asimismo la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

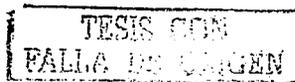
La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en esta fracción.

V. Los bancos debidamente autorizados conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán obtener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

VI. Establece que las leyes de la Federación y de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea utilidad pública la ocupación de la propiedad privada.

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

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



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

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

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

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

La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

se hará en los términos de la ley reglamentaria.

**VIII. Se declaran nulas:**

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

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

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

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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

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

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

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

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

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

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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

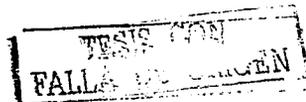
Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de sus tierras, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad, aún cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados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

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

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

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

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



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

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

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

La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria, y

XX. El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y fomentar a la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica. Asimismo expedirá la legislación

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN 10

reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización, considerándolas de interés público”.

De acuerdo al tema yo considero que las premisas fundamentales que podemos resaltar de acuerdo a nuestra investigación de este Artículo 27 son tres: la certeza jurídica de la tenencia de la tierra, el fortalecimiento de la autonomía de los núcleos agrarios y el desarrollo de una justicia agraria.

La premisa de la certeza jurídica de la tierra se ve reflejada básicamente en dos aspectos: el primero es dejar de lado el reparto agrario, bajo la circunstancia de que ya no había tierras que repartir y era necesario entrar a un estado de organización distinto. Más que satisfacer la justicia social a través de la entrega de las tierras, era necesario que las tierras repartidas fueran mejor aprovechadas, poder incidir en el aprovechamiento y en la organización para el mejor desarrollo de las tierras.

El segundo aspecto, conforme a la certeza jurídica de las tierras, era la posibilidad de certificar las tierras ejidales y comunales, de darles la titularidad de las tierras a sus propietarios. La segunda premisa que yo mencionaba tiene que ver con el fortalecimiento de la autonomía de los núcleos agrarios.

Quizá la más importante se plantea dentro de la Constitución: está reflejada, primero, en el reconocimiento constitucional de los ejidos y las comunidades como personas jurídicas -ya estaban reconocidas en la ley como personas morales, pero no tenían el reconocimiento constitucional.

El segundo ámbito de esta premisa es el más importante: se refiere a

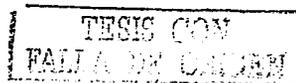
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

LEN

la plena facultad para decidir al interior de sus tierras el qué hacer con ellas, modificar, extinguir derechos y obligaciones al interior de los núcleos agrarios. Anteriormente estas facultades las tenía el Estado, era la Secretaría de la Reforma Agraria la que podía crear, privar de derechos, hacer una serie de movimientos al interior de los núcleos en un esquema de autoridad. Actualmente esas facultades desaparecen para el Estado y se les transfieren a las asambleas ejidales.

Asimismo, como otra herramienta para el fortalecimiento de la autonomía de los núcleos ejidales, se les permite un esquema de agroasociaciones que anteriormente no lo tenían; las tierras eran inalienables, imprescriptibles e inembargables, y en este contexto era hasta penado contratar en arrendamiento las tierras: no obstante que la práctica lo permitía, sabemos que eran acciones ilegales.

Finalmente, la tercera premisa que se establece en la Constitución es la de la justicia agraria, que es otro ámbito que en lo personal creo que no ha sido explorado. La justicia agraria, con la creación de los Tribunales Agrarios, permite dirimir cualquier controversia ante ellos, primero por medio de la conciliación, y de no ser posible esto están los propios Tribunales Agrarios. Prácticamente, en el esquema agrario se sigue utilizando la figura del amparo agrario, o se sigue utilizando la presión a las autoridades tradicionales, como son la Secretaría de la Reforma Agraria y el Registro Agrario Nacional, para poder dirimir alguna controversia, cuando en realidad todas debieran irse por el canal de la Procuraduría Agraria, mediante conciliación, arbitraje o juicio agrario. Estas tres premisas se ven fundamentalmente reflejadas en la Ley Agraria, por lo que fue necesario reglamentar estos preceptos constitucionales, de ahí que nosotros debamos analizar la Ley Agraria en distintos



## 1.2. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD<sup>1</sup>

Partiremos del derecho romano primitivo, sin preocuparnos por otros más antiguos, porque ya no tienen propiamente importancia desde el punto de vista civil.

Interesa analizar por ahora la trascendencia histórica que tuvo y sigue teniendo el concepto romano de la propiedad, en los siguientes periodos:

1. La propiedad en el derecho romano, desde el primitivo hasta el justiniano.
2. A partir de justiniano hasta el Código Civil francés o Código Napoleón (1804).
3. La evolución sufrida por el derecho de la propiedad en los Códigos de 1870 y 1884, relacionados con el Código Napoleón y con los preceptos contenidos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano en 1789.
4. El derecho de la propiedad en la actualidad.

---

<sup>1</sup> Rojina villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. ed. vigésimo octava. Ed. Porrúa. México. D.F. 1997. pp 80-87

## PRIMERA ETAPA

### LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO, DESDE EL PRIMITIVO HASTA EL JUSTINIANO.

#### 1.2.1. LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

Los romanos no aportan una definición exacta de lo que ellos consideraban como propiedad, sin embargo analizando los beneficios que obtenía su titular, los compiladores de las normas romanas resumieron el derecho de propiedad en la breve fórmula *ius utendi o usus, fruendi o fructus, abutendi o abusus*, la que significa el derecho de utilizar, aprovechar y de disponer los frutos; el *ius abutendi* corresponde a la facultad de vender, regalar, hipotecar, etc., el objeto del derecho de propiedad y también a la facultad de consumirlo.

Además, puede agregarse a esta fórmula el *ius vindicandi*, que significa el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores, siendo este *ius vindicandi*, una consecuencia directa del requisito de que la propiedad es el derecho real por excelencia y, que es oponible a terceros.

En los primeros siglos de Roma, la propiedad era conocida con el nombre de *mancipium* (cuya etimología es *manu capere*, asir con la mano, retener materialmente el objeto). Tiempo después la propiedad tomó una noción de señorío y fue llamada *dominium* y a su tenedor *dominus*. A fines de la época clásica y postclásica se le conoció como *proprietas* y a su dueño *proprietarius*.

En el derecho romano existían restricciones legales a la propiedad, en las Doce Tabas, se hacía mención a la obligación de dejar un espacio de dimensiones especiales en los confines del fundo, a no cambiar el curso

natural de las aguas, el cuidado de las vías y caminos con los que se limitan, necesitaban permiso para demoler, entre otras; además el derecho de propiedad estaba limitado por las copropiedades y las servidumbres.

*Asimismo los romanos distinguieron diversas clases de propiedades:*

*Propiedad quiritaria o civil:* Aut enim ex iure Quiritum unusquisque dominus erat, aut non intellegebatur dominus (o cada uno era propietario según el derecho de los Quirites, o no lo era entonces). La propiedad estaba organizada en función de los principios rigurosos del derecho civil, por lo que, la adquisición y transmisión de la misma estaba rígidamente regulada y si no se cumplían estas regulaciones, no era posible adquirir la propiedad. Para ser propietario se necesitaba ser ciudadano romano o latino con ius commercii y que el bien hubiese sido adquirido por uno de los modos de adquisición reconocidos por el derecho civil.

*Propiedad bonitaria o pretoriana:* Sed postea divisionem accepit dominium, ut alius possit esse ex iure Quiritum dominus, alius in bonis habere (pero posteriormente la propiedad se divide, de tal modo que se pudo ser propietario por el derecho de los Quirites, o tener la cosa in bonis). En principio sólo se era propietario quiritario, pero al realizar una transmisión de la propiedad, el derecho civil no reconocía al nuevo propietario, aunque éste tuviere un título de adquisición, de esta manera el pretor reconocía que el nuevo adquirente tenía la cosa in bonis -en sus bienes- y transcurrido el plazo para prescribir, adquiriría la propiedad por uno y otro derecho.

*Propiedad provincial:* eran los inmuebles situados en provincia, que permanecían bajo el dominio del Estado a quienes los ciudadanos pagaban un tributo (stipendium o tributum). La posesión de los fondos provinciales daba todas las ventajas del derecho de propiedad, menos el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

título.

. *Propiedad de los peregrinos*: los peregrinos estaban impedidos para adquirir la propiedad quiritaria, puesto que no eran ciudadanos romanos, pero podían utilizar los modos instituidos por el derecho de gentes, como la traditio y la ocupatio. De esta manera los peregrinos podían disfrutar del comercio.

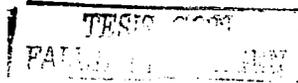
## SEGUNDA ETAPA.

### 1.2.2. A PARTIR DE JUSTINIANO HASTA EL CODIGO CIVIL FRANCES O CODIGO DE NAPOLEÓN.

En el derecho de justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político de la propiedad. A partir de la época feudal por organización del Estado, empiezan a marcarse nuevas diferencias trascendentales.

En el Estado feudal la propiedad o dominio otorgó el imperio. Todo el Estado descansaba en este principio: los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre vasallos que se establecieran en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado.

En este concepto de propiedad de la época feudal llegó hasta la revolución francesa. A partir de entonces se dio a la propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política. De esta manera viene a establecer nuevamente que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concede



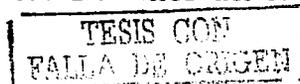
privilegios. simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disfrutar de una cosa. que es, además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el derecho romano.

Se reconoce en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado y al derecho objetivo; toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable y con y con estos fundamentos de carácter filosófico que expresan en la Declaración de los Derechos del Hombre, el Código de Napoleón elabora un nuevo concepto de la propiedad muy semejante al romano en cuanto a su aspecto jurídico, en cuanto a su organización legal, pero con un fundamento filosófico que no le dio aquél.

En el derecho romano como a partir de la revolución francesa, priva un concepto individualista: proteger el derecho de la propiedad a favor del individuo, para que sus intereses personales. Este concepto individualista tiene como base la tesis de que la propiedad es un derecho natural, innato y subjetivo, anterior al derecho objetivo, que el Estado y la ley sólo pueden reconocer y amparar, pero no crear y por consiguiente, desconocer o restringir.

En el Código de Napoleón, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa. Se reconocen así los tres elementos clásicos: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi y, principalmente, se hace hincapié en que la propiedad es un derecho absoluto.

El Código Napoleón y la Declaración de los Derechos del Hombre.



códigos que se promulgaron en el siglo XIX tomaron como tipo este concepto napoleónico de la propiedad.

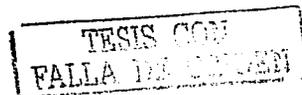
### TERCERA ETAPA.

#### 1.2.3. NUESTROS CODIGOS DE 1870 Y 1884 EN RELACION CON EL CODIGO NAPOLEÓN Y LA DECLARACIÓN DE LOS DERECHOS DEL HOMBRE DE 1879.

En nuestro derecho se nota una característica especial: no obstante la influencia enorme del Código Napoleón y de que se vino reconociendo en éste, el carácter absoluto de la propiedad, nuestro código de 1870 consagra una definición por la cual se dice que la "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes" (art. 827)

Los códigos de 1870 y 1884 ya no son una reproducción del concepto napoleónico, sino que introducen una modificación esencial a la propiedad, adelantándose en cierta forma a las legislaciones del siglo pasado, más en el año de 1870 cuando se limita el concepto el concepto legal que dio carácter absoluto al dominio. Esta definición de la propiedad pasó a nuestro código de 1884 en su artículo 729.

Se recuerda el concepto napoleónico, al declarar al artículo 730 que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización.



Aquí ya encontramos la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de orden público que pueda llevar no sólo la modificación, sino incluso a la extinción total del derecho mediante expropiación.

En el artículo 731 se contiene un concepto de propiedad de gran interés, relacionándolo con sus antecedentes desde la época colonia, con la legislación minera, con la Constitución de 185 y con el artículo 27 de la vigente. Tiene gran importancia este precepto, porque declara que el propietario es dueño del suelo y del subsuelo.

La Constitución vigente declara que la nación tendrá en todo tiempo por el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicté el interés público, así como que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. En lugar de la palabra "previa", usa la palabra "mediante" al hablar de la indemnización en las expropiaciones. Esto implica que tal indemnización puede ser anterior, concomitante o posterior a la expropiación.

#### CUARTA ETAPA.

##### 1.2.4. EL DERECHO DE LA PROPIEDAD EN LA ACTUALIDAD.

El derecho moderno tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit, y su expresión legislativa, entre nosotros, en el art. 27 constitucional y en el Código Civil de 1928. Uno de los autores, es León Duguit, que ha expuesto mejor la crítica a la doctrina individualista, y al propio tiempo ha formulado un concepto de propiedad que esta de acuerdo con las nuevas orientaciones del derecho, quien estudió las transformaciones sufridas por diferentes instituciones jurídicas del

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

derecho privado a partir del Código Napoleón.

Duguit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. El hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad.

Como el hombre siempre ha vivido en sociedad, tendrá que estudiársele como miembro de un grupo, y sus derechos, por tanto, tendrán que referirse a este estado social indiscutible. Si el nombre al nacer y al reconocérsele derechos, es miembro de esa colectividad, en concepto de Duguit, es en ocasión estos deberes como se le confieren derechos. En otras palabras: los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho no se concibe sino implicando una relación social, y no puede haber, por consiguiente, ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo, ni esa limitación voluntaria para lograr la convivencia social.

Tampoco - dice Duguit - puede considerarse que el Estado o la sociedad, por medio de la ley esta impedidos para limitar, organizar, restringir la propiedad, porque el hombre la tenga antes de formar parte de la sociedad y se le reconozca en atención a su calidad de ser humano.

Según Duguit, como no es fundada la tesis de que el hombre tenga derechos innatos anteriores a la sociedad, debe desecharse este fundamento.

Tampoco la propiedad es un derecho subjetivo, anterior al objetivo. Para Duguit, el derecho objetivo es anterior al subjetivo y especialmente al de propiedad. Si el hombre, al formar parte de un grupo tiene principalmente un conjunto de deberes impuestos por la norma jurídica, para lograr la solidaridad social, es la ley la que vendrá en cada caso a

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

reconocer y otorgar ciertos poderes, para que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene que de realizar la interdependencia humana.

La tesis de Duguit se funda en el concepto de solidaridad social. Para él, el derecho objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad, y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente, tienden a ese fin. Todas ellas imponen ciertos deberes fundamentales, tanto a los gobernantes como los gobernados. Estos deberes fundamentales son:

1. Realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social.
2. Abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social.

En la propiedad hace una distinción lógica: considera que si el hombre tiene el deber de realizar la solidaridad social al ser poseedor de una riqueza, su deber aumenta en la forma que aquella riqueza tenga influencia en la economía de una colectividad: a medida que tiene mayor riqueza tiene mayor responsabilidad social. A mayor posesión de bienes se impone una tarea social más directa.

Piensa Duguit que el hombre se le imponen deberes de emplear la riqueza de que dispone, no sólo en beneficio individual, sino colectivo, y se le reconoce el derecho subjetivo de usar, disfrutar y disponer de una cosa: pero no se le reconoce el derecho de no usar, de no disfrutar y no disponer, cuando esta inacción perjudica intereses individuales o colectivos.

Queda, pues, como el derecho de propiedad, en tesis de Duguit, es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

a la sociedad y al Estado y que la norma jurídica no pueda tocar. Es consecuencia de un deber social que todo hombre tiene para intensificar la interdependencia humana.

Ahora, desde el punto de vista negativo, Duguit también sostiene una tesis que se esboza en el derecho romano, y que después se desarrolla a partir del Código Napoleón para impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aún cuando se obre dentro de los límites del derecho. En derecho romano era difícil resolver esta cuestión, porque si el propietario obraba dentro de los límites de su derecho, pero al hacerlo causaba perjuicio a un tercero, se considera lícita su actividad.

Por otra parte dice Duguit que dentro de la concepción romano fue posible que la ley impusiera obligaciones al propietario, ni tampoco la forma de usar su propiedad. Se aceptaba la teoría de absoluta libertad para dejar de hacer o dejar pasar, para que el hombre con autonomía plena resolviera la forma como empleara sus bienes, o los mantuviera improductivos.

Este aspecto de imposibilidad jurídica para intervenir, queda completamente desechado en la teoría de Duguit y en nuestro concepto, la que inspira el Art. 27 constitucional, y que puede servirnos para desarrollar, el concepto moderno de propiedad. Si la propiedad es una función social, el derecho sí podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario, no sólo de carácter negativo, como ya lo esboza el derecho romano, sino positivo también. El derecho podrá decir que el propietario no deba usar de la propiedad causando perjuicios a tercero sin utilidad para él, y que podrá indicar la forma como el propietario deba usar de la cosa, y no mantenerla improductiva.

Esto permitió al legislador de 1928 disponer en el Art. 16 del Código

TEMA CON  
FALLA DE ORIGEN

Civil que "los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas".

Aquí el legislador ordinario impone la obligación de usar y disponer de los bienes en forma que no perjudique a la colectividad. Ya no hay un estado de libertad absoluta que pueda implicar acción o inacción; ya que el propietario no es libre de abandonar su riqueza o emplearla en forma que perjudique la colectividad.

Posteriormente se regula en diversos artículos el aspecto que hemos llamado negativo, y positivo de la propiedad. Dice el Art. 830 que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". El 1840 reglamenta el aspecto negativo: "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario."

También en 1912 consagra un principio para el derecho de propiedad y para el ejercicio de todo derecho, implicando el perjuicio a tercero, cuando el titular no obtiene utilidad alguna al ejercitarlo. "Cuando al ejercitar un derecho se causa daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar el daño sin utilidad para el titular del derecho."

En el aspecto positivo el Art. 836, al decir que no sólo procede la expropiación, cuando se trate de evitar perjuicios a la colectividad, y para lograr un beneficio colectivo.

Otros artículos norman distintos aspectos, como la lesión que la sociedad o determinado individuo pueda sufrir por el uso indebido de la

propiedad (837 Y 839). El primero protege los intereses materiales de tercero, también su salud y tranquilidad, evitando aquellos prejuicios que pueda ocasionar el mal uso de la propiedad. El segundo reglamenta la vieja cuestión de los daños que pueda sufrir la propiedad del vecino por las construcciones o excavaciones que se hagan en un predio. El Código de 1884 declaraba que el propietario era dueño del suelo y del subsuelo, y que podía ejecutar en él toda clase de obras o excavaciones, sin establecer esos límites para proteger a terceros.

## **TAMBIEN HEREMOS MENCION DE LA TESIS DE BONNECASSE**

### **1.2.5. TESIS DE BONNECASSE<sup>2</sup>**

Julien Bonnacasse, en su Tratado Elemental de Derecho Civil definió a la propiedad como:

El derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble.

Analizando los elementos que se desprenden de esta definición, es posible distinguir que para Bonnacasse, el derecho de propiedad encontraba su fundamento en el conjunto de actos materiales y jurídicos, que se originaban por el ejercicio del citado derecho, el cuál, autorizaba a su propietario a recibir los frutos de la cosa, servirse de ella y transformarla o destruirla materialmente, venderla o establecerle

---

<sup>2</sup> Bonnacasse, Julien. Tratado elemental de Derecho Civil. Tomo II. Ed. Harla. México, D.F. 1993. p.136

derechos reales separados de la propiedad, encontrándose el propietario autorizado para llevar a cabo los actos materiales o jurídicos que giren en torno a esos resultados.

En esta concepción, el derecho de propiedad se distingue por recaer sobre cosas corpóreas, muebles o inmuebles, en principio; surgiendo la disyuntiva de si el derecho de propiedad puede extenderse a cosas incorpóreas.

### 1.3. DERECHO REAL

Ubicación de los derechos reales en la clasificación de los derechos subjetivos

Los derechos patrimoniales son aquellos que tiene un contenido económico, los sirven para la satisfacción de las necesidades económicas del titular y que son apreciables en dinero.

Los derechos patrimoniales se encuentran dentro de los derechos subjetivos y son individuales dentro del ordenamiento del derecho privado.

Los derechos subjetivos se pueden explicar como la facultad o potestad que el derecho objetivo concede.

El derecho patrimonial es el conjunto de principios y normas que regulan los derechos y obligaciones de contenido total o parcialmente económico que pueden integrar el patrimonio de las personas humanas y de la existencia ideal.

El patrimonio esta integrado por elementos activos (bienes y derechos) y por elementos pasivos (obligaciones); en esta parte del capítulo se analiza al segundo de los elementos activos, los derechos, los cuales se dividen en derechos personales y reales, y específicamente se hará mención de los segundos.

En tanto que el derecho personal, significa la facultad que tiene una persona para exigir de otro sujeto pasivo individualmente determinado, el cumplimiento de una obligación que puede ser de dar, hacer o no hacer.

### 1.3.1. CONCEPTO DE DERECHO REAL<sup>3</sup>

Aplicando la definición de derecho real a la propiedad diremos que ésta se manifiesta en un poder jurídico que ejerce una persona sobre un bien, en forma directa e inmediata, para su aprovechamiento total o parcial, y dicho poder tiene efectos erga omnes, en virtud de una relación que se establece entre su titular y los demás sujetos pasivos.

#### *Objeto del derecho real.*

El derecho real tiene por objeto un bien, hay una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa, la cosa es el objeto del derecho real.

#### *Comparemos el derecho real con la propiedad*

1. *La propiedad* es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo *derecho real* también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

<sup>3</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. 78-79

2. En la propiedad este poder jurídico que se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporales.
3. El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre una cosa para aprovecharla totalmente. En cambio los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute, disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aún cuando jamás se ejecuten.

4. Derecho Real de Propiedad. En relación al poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico siendo oponible este poder a un sujeto pasivo o universalidad.

La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa es decir sobre un bien corporal supone un aprovechamiento parcial, el poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tienen simple mente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración aún cuando jamás se ejecuten, es decir se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto activo y un sujeto pasivo universal. Propiamente el sujeto pasivo universal queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente y transitoria integran una comunidad jurídica pues se requiere siempre una acto especial

(proximidad material) para que exista, la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad de su violación. No todos los habitantes del globo son en realidad los sujetos pasivos, se requiere que formen parte de una comunidad determinada, aún instantáneamente, como el viajero, para que lo sean.

*Comentarios adversos a la diferenciación entre derechos reales y derechos personales: teorías monistas.*

Como reaccionarios han surgido los teóricos monistas que se oponen a cualquier idea de diferenciación entre derechos reales y personales, sustentando que las relaciones jurídicas son de una sola clase. Mas aún paradójico, entre los monistas que esgrimen la unificación de los derechos, existe una dicotomía. Los primeros sostienen que toda relación jurídica se da entre un titular de un derecho y el objeto de este. Que la persona no es un sujeto pasivo, sino el objeto. Al acreedor que es el titular del derecho no le interesa la persona del deudor, sino su patrimonio que es el objeto del mismo derecho. De esta forma, se colige que todos los derechos son reales y a estos teóricos se les ha dado por llamar realistas.

Otra corriente monista, llamada personalista, demuestra dolosamente que todas las relaciones jurídicas deben ser entre entes de la misma calidad, dando a entender que las relaciones jurídicas solo involucran a las personas, mas no a los bienes, dándose esa reciprocidad entre el sujeto activo del derecho que es el acreedor, dueño o titular del derecho y todos las demás personas que son sujetos pasivos del derecho. Así, concluyen, todos los derechos son personales.

Una aguda contienda se ha desenvuelto entre realistas y personalistas, apelativo dado peyorativamente por los clásicos que al margen de la disputa, han permanecido intactos. No obstante, teóricos de gran valía han

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

trascendido dentro de los monistas como el Dr. Rafael Rojina Villegas, que siendo monista personalista, sostiene que el único objeto de derechos es la conducta humana, corroborando la tesis de su tendencia.

#### *Breve comentario*

Como podemos apreciar, desde el punto de vista civil, hay derechos personales y derechos reales. Los derechos personales son la facultad de una persona llamada acreedor de exigir a otra denominada deudor un hecho, una abstención o la entrega de una cosa; y el derecho real es el que se aplica en forma directa sobre una cosa, que nos pertenece, de manera total o parte.

Entonces, la teoría civil y la agraria son coincidentes en cuanto la fuente que tiene en México, que lo es la Constitución vigente, o sea, que los derechos de propiedad civiles y los agrarios no se distinguen por ser excluyentes o contrarios, sino que derivan de la Constitución y se diferencian por que tienen mayores o menos modalidades, o simplemente diferentes modalidades, siendo civilmente más tradicionales y romanistas y con menos cantidad e intensidad en sus modalidades y en materia agraria más recalcada toda modalidad que se refiera a la función social que la tierra tiene que estar en constante producción.

#### 1.4. CONCEPTO DE PROPIEDAD

El tema de la tenencia de la tierra nos lleva a estudiar los diferentes regímenes de propiedad que existen ya que los actos y requisitos para poseer una determinada superficie dependen del régimen de propiedad al que ésta pertenece.

*Y existen tres tipos o regímenes de propiedad*

1. - Pública
2. - Privada
2. - Social

*Pública.*- Es aquella que pertenece al gobierno por ejemplo los edificios, las oficinas gubernamentales.

*Privada.*- Es la que los particulares tienen a su alcance. Esta es la característica de los países que tienen un régimen capitalista, en el que las personas tienen acceso a la propiedad privada, de conformidad con lo que establece el Artículo 27 constitucional.

*Social.*- Es la que pertenece a la comunidad a la sociedad en su conjunto. Nadie puede limitar el uso y disfrute de esta propiedad salvo las disposiciones normativas que al respecto existen.

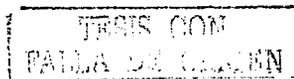
Analizando en particular la propiedad privada y la social.

Por consiguiente expondremos algunos conceptos de la propiedad.

La palabra *propiedad* proviene del latín "propietas" que significa "dominio que se ejerce sobre la cosa poseída" esto es; *La cosa que es objeto de dominio.*

Desde el punto de vista jurídico, se entiende por propiedad: "al poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla en su totalidad."

Según Rojina Villegas<sup>4</sup> la *Propiedad* es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a



un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

Por su parte, Guillermo F. Margadant<sup>5</sup> considera que:

*La Propiedad* es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etcétera).

El Código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal establece, en su artículo 830 que "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Sabemos que las personas tienen un patrimonio activo, como ya se dijo anteriormente, tienen acceso a adquirir una propiedad, por lo que debemos hacernos la siguiente pregunta:

¿ que cosas pueden ser objetos de apropiación? La respuesta la encontramos en el Artículo 747 del Código Civil, el cual menciona que todas las cosas que no están excluidas del comercio pueden ser objetos de apropiación.

#### *Límites y limitaciones de la propiedad*

De acuerdo con lo que establece el 27 constitucional, la propiedad privada tiene dos limitaciones:

El segundo párrafo del artículo 27 constitucional señala que "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y

<sup>4</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p. 78-79

<sup>5</sup> Margadant, Guillermo F. El Derecho Privado Romano, ed. 8ª. Ed. Esfinge, México 1978. p. 244

mediante indemnización.

Solamente en estos casos la Autoridad podrá quitar el derecho que tiene a la propiedad privada los particulares, pero esta obligada a indemnizar de conformidad con el valor catastral.

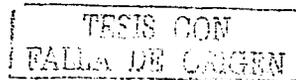
Este mismo artículo, en su fracción sexta, establece que las leyes de la Federación y de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública a la ocupación de la propiedad privada.

Por lo que se refiere a las modalidades a la propiedad privada, el párrafo tercero de este artículo 27, considera que "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

Ya sabemos, que cosas pueden ser objeto de apropiación y debemos hacernos otra pregunta ¿quiénes pueden adquirir la propiedad? El artículo 27 en su fracción 1.ª establece que:

En cuanto a la capacidad para ser titular de la propiedad privada "sólo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho a adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios o para obtener concesiones de explotación de minas y aguas".

Al respecto se hacen algunas excepciones al decir que los extranjeros podrán gozar de los mismos derechos que los nacionales, siempre y cuando se adecuen a lo que establece la *clausula calvo* aunque este no procede tratándose de zona prohibida, en donde por ninguna circunstancia los extranjeros, aún invocando la *clausula calvo*, podrán adquirir propiedades. En la práctica esto lo evaden al existir prestanombres nacionales que les permiten efectuar actos de compraventa



actos de compraventa en dicha zona.

Las iglesias, cualquiera que sea el credo no podrán adquirir poseer o administrar bienes ni raíces capitales.

Surge una nueva interrogante en relación a este tema: ¿cuáles son las formas de adquirir la propiedad? La ley establece que se puede hacer mediante:

Contratos, herencias, legados, ocupación, adjudicación, prescripción, donación, sociedades, permutas, disposiciones legales, etcétera.

La Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) DE 1933 trata, en su capítulo quinto, "De regulaciones a la propiedad en los centros de población". Esta ley en su artículo 27, establece que: para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación y conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetara a las provisiones, reservas, usos, destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 28 de esta ley ordena que cualquiera que sea el régimen jurídico de las áreas y predios de un centro de población, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El segundo párrafo de este artículo indica que si se trata de tierras agrícolas y forestales, o de preservación ecológica, se deberán utilizar preferentemente en dichas actividades o fines.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 1.5. CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD PRIVADA.

La propiedad privada cuenta con las características de ser una propiedad alienable prescriptible y embargable, de las cuales haremos una breve referencia hacia éstas.

### 1.5.1. ALIENABLE.<sup>6</sup>

*Alienar* que significa enajenar.

La propiedad puede adquirirse por enajenación.

Esto es mediante la transmisión que el dominio de una cosa hace el propietario de ella a otra persona.

Dentro de esta forma de transmisión de la propiedad cae en el contrato, que puede ser gratuito u oneroso.

Será una enajenación onerosa, por ejemplo, la compraventa; y gratuita, la donación.

### 1.5.2. La Prescripción

---

<sup>6</sup> Moto Salazar, Efrain. Elementos de Derecho Civil. Ed. octava. Ed. Porrúa. México, D.F. 1963. pp 217

La prescripción positiva, llamada en el derecho romano *usucapión*, es el último de los medios de adquirir la propiedad, pudiendo ser clasificado como modo a título particular, derivado, gratuito y entre vivos.

Podemos definirla como el modo de adquirir propiedad mediante la posesión que, a título de dueño, se tenga de manera pública, continua y pacífica sobre una cosa durante cierto tiempo.

En cuanto a la prescripción negativa o liberatoria, es un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el acreedor no exija el pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real.

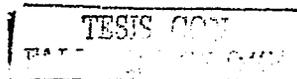
La prescripción adquisitiva está relacionado con la propiedad y la posesión, porque es una forma de adquirir el dominio mediante una posesión originaria con las cualidades legales.

Para que opere, pues, la prescripción positiva como medio de adquirir la propiedad sobre un bien, se requiere la concurrencia y satisfacción de las siguientes exigencias:

- La posesión de la cosa
- Que dicha posesión sea un concepto de dueño,
- pública.

La posesión debe ser pública, el vicio que afecta a la posesión pública se denomina clandestinidad. La posesión es clandestina u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla, como lo decía el Código anterior o Código vigente, cuando no se tenga a la vista de todo mundo.

- continua.



La posesión debe ser continúa, sino lo es adolece el vicio de la interrupción. La permanencia o continuidad no exige que de momento a momento, día a día, se ejecuten esos actos, sino que debe haber una reiteración de los mismos que demuestre siempre el deseo de ejercer la posesión constantemente.

- **pacífica**

La posesión debe ser pacífica. Cuando no reúne esta cualidad, padece el vicio de la violencia. Se considera que la posesión es pacífica cuando no se adquiere por violencia. En nuestro derecho sólo el momento de adquisición, exige esa cualidad; es decir, debe entrarse a la posesión pacíficamente. Si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión.

La posesión cierta.- hay otra cualidad de la posesión, no señalada expresamente por la ley, pero que se deriva de la misma. Según ella, la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad, por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño.

Cuando no presenta esta característica, se dice que esta viciada la posesión de equivocidad o que es equívoca; decir, que se trata de una posesión dudosa respecto al concepto por el cual se tiene.

- **El transcurso del tiempo**

El término o plazo para prescribir positivamente puede interrumpirse o suspenderse, en los casos que la ley señala; cuando hay interrupción el tiempo se inhabilita y si solo se suspende, el término corrido opera y puede reanudarse, una vez cesada la causa de suspensión.

Condiciones de la posesión.- las condiciones de la posesión ya no implican cualidades de la misma y, por consiguiente, su ausencia no vicia la

TEMAS CON  
FALLA DE ORIGEN

posesión, ni la hace inútil para adquirir el dominio, pero influye para aumentar o disminuir el término de la prescripción.

*Los bienes inmuebles se prescriben:*

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

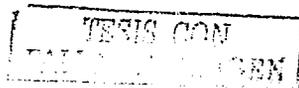
IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quién tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

*La prescripción se interrumpe, de acuerdo con la misma ley:*

- Cuando el poseedor es privado de la posesión por mas de un año
- Por demanda o interpelación judicial



- Por que la persona, en cuyo favor corre la prescripción, reconozca expresa o tácitamente el derecho de la persona en contra quien prescribe.

#### *De la manera de contar el tiempo para la prescripción*

El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

Los meses se regularán con el número de días que les correspondan.

Cuando la prescripción se cuenta por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.

El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquél en que la prescripción termina, debe ser completo.

Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.

#### 1.5.3. EMBARGABLE<sup>7</sup>

El embargo puede ser definido como la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene por objeto asegurar cautelarmente la eventual ejecución de una pretensión de condena que se plantea o planteará en juicio.

El embargo constituye una limitación al derecho de propiedad (no la privación de ella ) que afecta al derecho de disposición y que subsiste

mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.

La palabra embargo se denomina también la prohibición de la venta.

---

<sup>7</sup> De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Ed. vigésima octava. Ed. Porrúa, México 1998. pp 262

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO SEGUNDO

### ALCANCES DE LA LEY AGRARIA

#### ESBOZO DEL PROBLEMA AGRARIO<sup>s</sup>

La problemática agrícola y agraria desde la época prehispánica hasta nuestros días.

La historia se repite una y otra vez, donde siempre han existido dominados y dominadores, donde los intereses de unos cuantos se sobreponen a los de una gran mayoría que son los explotados del campo y de la ciudad. La evolución de la agricultura aparejado a una serie de disposiciones jurídicas que son ejercidas por un Estado, para lograr ciertos fines para las clases dominantes, pero al mismo tiempo tratando de buscar un equilibrio económico y jurídico para evitar los conflictos sociales y políticos. Así en cada una de las etapas históricas abordadas nos muestra

---

<sup>s</sup> Durand Alcántara, Carlos Humberto. El Derecho Agrario y el Problema Agrario en México. Ed. Ed. Porrúa, México, 2002. p. 9-15

TESIS COM  
FALLA DE CALIDAD

el carácter del Estado impuesto y como la vida en las sociedades plurales a las que subordina a una serie de leyes que tiene que acatarse o desacatan, según el sujeto que se trate (dominador o dominado), pero en que se trata de hacer justicia a base de derecho.

### *Origen del Problema Agrario y Derecho Rural en Mesoamérica*

Origen del Problema Agrario y el Derecho Rural en Mesoamérica, en donde se analizan las formas de la propiedad de la tierra en época prehispánica y las relaciones sociocultural, desde la fundación de los centros ceremoniales como aglutinadores de los centros urbanos hasta el desarrollo a un Estado militarista tributario ejercido por el imperio Mexica, que sometió a otras culturas del área mesoamericana. En esta etapa se da la diferenciación social y los estratos existentes en la Sociedad Precolombina.

### *Socioeconomía colonial y el desarrollo del Derecho Agrario en España*

En lo que refiere a la Socioeconomía Colonial y el Desarrollo del Derecho Agrario en la Nueva España, aquí se aborda la problemática agraria en la época colonial y como un conjunto de disposiciones legales hicieron surgir nuevas estructuras agrarias y la propiedad privada de la tierra basada en el Derecho Romano traída por los conquistadores a tierras mesoamericanas, se muestra el vínculo de la agricultura con otras actividades económicas que aparecen con la colonización como fue la minería y la ganadería.

El problema agrario junto a las crisis agrícolas van a ser el detonante de la gesta de independencia que fue liberada por personajes eclesiásticos como Don Miguel Hidalgo y José María Morelos, que querían acabar con la injusticia social agraria imperante durante la colonia.

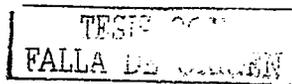
### *Derecho Agrario y Anarquía*

Derecho Agrario y su Anarquía(1821-1854), que es un período inestable debido a la lucha entre liberales y conservadores donde no se impone un gobierno y el Estado como institución esta ausente durante la primera mitad del Siglo XIX, se señala la política colonizadora que llevan a la independencia de Texas y posteriormente a una guerra injusta con los Estados Unidos, donde México perdió la mitad de su territorio y configuración del mapa actual de la República Mexicana, con carácter federal integrada por Estados soberanos con congresos propios, en este período se dan algunos levantamientos indígenas y campesinos de interés cuyo motivo es la defensa de sus tierras.

### *Reforma y Porfiriato la transición al capitalismo agrario (1856-1910)*

Dos períodos históricos dentro de la historiografía política mexicana conocidas como el período de la Reforma Liberal y el Porfiriato, destaca la Ley de Lerdo de 1856 o de Desamortización, que pretendía el despojo de las propiedades eclesiásticas y comunales para privatizarlas y la promulgación de la Constitución de 1857 que elevó a rango Constitucional las leyes de reforma, y esto fue la que motivo la Guerra de Reforma, ya que la Iglesia y las comunidades opusieron al despojo de sus propiedades y tierras, sin embargo, la ley de Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos emitida por Juárez desde el exilio de su gobierno en Veracruz, asestó un duro golpe a la Iglesia y a los conservadores.

Con la llegada de Maximiliano e impuesto como emperador se ratificaron varias leyes liberales y tendió a la protección de las tierras de la población indígena, cosa que provocó el descontento de los conservadores que supuestamente lo apoyaban.



El período del porfiriato se vincula a las leyes liberales emitidas y ejecutadas por Juárez y Sebastián Lerdo de Tejada, pero en el porfiriato fueron las leyes de colonización emitidas durante el gobierno de Manuel González (1880-1884), pero con la venia de Don Porfirio Díaz, para que las Compañías Deslindadoras acaparan el mayor número de terrenos baldíos para después privatizarlos a plantaciones extranjeras o se las vendieron a viejos y a nuevos hacendados. Esto provocara algunos alzamientos campesinos que serian los precursores de un movimiento social posteriormente.

#### *El agrarismo como ruptura revolucionaria. 1899-1922*

En un periodo que va de 1899 a 1922 El agrarismo como ruptura revolucionaria, aborda causas y consecuencias de la Revolución Mexicana, por un lado el problema de la concentración de la tierra en unas cuantas manos y el entreguismo del Porfiriato al capital extranjero y la gesta revolucionaria encabezadas por varios líderes agrarios, donde destacan el movimiento por la recuperación de las tierras arrebatadas a los pueblos y expuesta su política agraria en el Plan de Ayala, el movimiento villista que propugnaba por un reparto de tierra para crear una clase de pequeños propietarios que vivieran de la producción agrícola y el movimiento carrancista y después constitucionalista que arrebatara las banderas agrarias de los dos movimientos campesinos, al emitir la Ley del 6 de enero de 1915, que después se elevara a rango constitucional en 1917, conformando el artículo 27, que es uno de los logros de la revolución. Como consecuencia del proceso revolucionario se instituirá el ejido como estructura agraria, mediante el reparto agrario que se dará, durante los primeros años, a cuenta gotas y sólo para calmar a los agraristas radicales.

### *La modernización o institucionalización del problema agrario*

La Modernización e Institucionalización del Problema Agrario y aborda una serie de decretos y leyes en materia agraria donde se trata de reglamentar el reparto agrario, esta es una obra comprendida por el grupo sonoreense, principalmente encarnado en las figuras del General Álvaro Obregón y el Gral. Calles que extendió su dominio político durante el periodo del maximato (1928-1932) y fue quien funda con otros caudillos de la Revolución el Partido Nacional Revolucionario, es decir el partido oficial de la Revolución. La política agrícola y agraria del grupo sonoreense privilegiaron a la propiedad privada y frenaron la creación de ejidos, se trató de modernizar la agricultura mexicana mediante la mecanización y durante el periodo callista se impulsaron obras de infraestructura como el riego y las carreteras que junto con la política de Crédito Agrícola dieron un impulso al desarrollo capitalista en la agricultura de manera importante.

### *El Cardenismo un parte aguas en el agrarismo mexicano*

En el periodo del Cardenismo, que es considerado como el parteaguas en el Agrarismo en México. Cárdenas como presidente nacionalista fue el que más tierra repartió a los campesinos y además le apostó a la vía campesina para la producción agrícola, durante su periodo se crearon Centrales de Campesinos y Obreros que serían los pilares del Partido de la Revolución Mexicana, que no era más que el cambio del nombre del viejo partido institucional, pero que fue esencial para consolidar la política del Estado.

La expropiación petrolera de 1938 se debe ver, como una política consecuente con el espíritu nacionalista que inspiraba el artículo 27

constitucional. La política agrícola cardenista se definió a favor de los campesinos e indígenas, se creó un Banco de Crédito Ejidal para apoyar a los recién creados ejidos y se creó el Departamento de Asuntos Indígenas para atender la problemática que aquejaba a estos pueblos.

El Código Agrario de 1934 delineó la política agraria cardenista pero se consolidó con la expedición del Código Agrario de 1940 donde se contempla la pequeña propiedad agrícola y ganadera, el reparto agrario como política del Estado, confirmación de tierras y aguas, las dotaciones, la creación de Nuevos Centros de Población y las ampliaciones. El cardenismo transformó la estructura agraria a favor de la propiedad social.

*Reformas y adiciones al artículo 27 constitucional (1934-1992)*

Se refiere a los nuevos cambios en la legislación agraria para acotar o frenar la política del reparto agrario y para reforzar la propiedad privada que había perdido terreno durante el cardenismo, las reformas se dan en los períodos presidenciales posteriores hasta 1992, donde se da un giro completo a la política agraria para acabar con el reparto, fueron las modificaciones echas durante el período salinista (1988-1992) debido a la política neoliberal y a las presiones de los Estados Unidos para firmar el Tratado de Libre Comercio.

*El problema rural en la coyuntura reciente (1949-1982)*

Esta muy ligado al anterior donde se destaca la política populista echeverrista (1970-1976), para tratar de contrarrestar al movimiento campesino surgido en la década de los setenta debido al agotamiento de la política agrícola agraria que provocó la crisis agrícola a partir de 1965, cuando termina el período del milagro mexicano, que se sustentó en la

producción de alimentos y materias primas producidas por los ejidatarios, también como producto de la crisis política del movimiento estudiantil de 1968 que se convirtió en la práctica en un movimiento popular de la democracia.

Echeverría modificó la Ley Agraria y creó la Ley de la Reforma Agraria en 1971 y creó la Secretaría de la Reforma Agraria para darle solución al conflicto agrario sin lograrlo.

Después durante el período lopezportillista (1976-1982) se crea una nueva Ley de Fomento Agropecuario (LEFA) que pretendía terminar con el reparto agrario e impulsar la producción agrícola asociado a ejidatarios con el capital privado, esta política fracasó pero se impulsó un programa durante los dos últimos años conocido como el Sistema Alimentario Mexicano que recuperó parcialmente la autosuficiencia alimentaria, pero al final fracasó esta política.

#### *Derecho agrario en la coyuntura actual. Primer período*

El Derecho Agrario en la Coyuntura Actual, primer período (1982-1988), aquí se refiere a los cambios de la política agrícola y agraria a partir de que México adopta la política liberal como panacea para salir de la crisis económica de 1982, debido a la fuga de capitales, pero cuya característica esencial es el retiro del Estado y la disminución del presupuesto para la producción agrícola y una apertura al mercado a partir de 1985 a los productores agropecuarios que pondrían en entre dicho la soberanía alimentaria del país.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

*La coyuntura actual del Derecho rural mexicano. Segundo período)*

Es continuidad del anterior pero se refiere al segundo período (1988-2000), donde las transformaciones al artículo 27 constitucional de 1992 y el fin del reparto agrario, a las modificaciones al artículo 4º. Constitucional que contempla la existencia de los pueblos indígenas en la nación mexicana y en la necesidad de legislar en materia de Derechos Indígenas, que como se ha visto históricamente es una cuestión que ha estado pendiente. Y los efectos del Tratado de Libre Comercio en la agricultura mexicana y la adecuación de la legislación a este tratado. Por último se aborda la política ambientalista iniciada en el período zedillista en 1995 con la creación de una nueva Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que implicó e implica una legislación en el aspecto ambiental.

En este último punto, la coyuntura actual de la lucha de los Pueblos Indio, por el reconocimiento a su Cultura y sus Derechos, que se expresan en las demandas de autodeterminación y autonomía en la posibilidad de ejercer de sus derechos consuetudinarios, nos habla del nuevo sujeto social el movimiento indígena representado por organizaciones indígenas y el Ejército Zapatista de Liberación Nacional (EZLN), que se levantó en armas para exigir el reparto de tierras y que se reconociera los pueblos indios como parte de la nación mexicana, ya que ninguna constitución liberal lo ha hecho.

El EZLN logró la firma de acuerdos de San Andrés donde el gobierno federal se comprometió a reconocer la autodeterminación y la autonomía de los Pueblos Indios en la constitución, pero actualmente sólo se ha logrado que se hagan algunas modificaciones constitucionales, sin que se haya cumplido con los acuerdos firmados y con el Convenio 169 de la

Organizacional Internacional del Trabajo (OIT) ratificado por México en 1991.

## 2.2. CONCEPTO DE DERECHO AGRARIO

Precisar el concepto de Derecho Agrario, procurando obtener la noción más general y valedera para todo sistema jurídico, constituye un empeño en el que se afrontan serios obstáculos si se consideran los diversos criterios importantes para juzgar y caracterizar la disciplina jurídica, objeto de nuestro estudio. En efecto, existen diversas corrientes en el pensamiento contemporáneo que definen el Derecho Agrario aplicando criterios diferentes. Para unas está constituido por normas e instituciones de carácter prevalentemente privado; para otra, por instituciones y normas legales eminentemente públicas, una más, que postula la tesis de que constituye un derecho social strictu sensu.

Esa diversidad de criterios al precisar la naturaleza del Derecho Agrario se manifiesta en la gran variedad de conceptos elaborados por los juristas tanto en la doctrina extranjera como en la mexicana que adoptan algunas de las tesis aludidas con antelación, como lo comprobaremos a continuación transcribiendo el texto de los más importantes o típicos.

En México, autores distinguidos en la materia, han expresado su versión propia respecto al concepto de Derecho Agrario.

El doctor Lucio Mendieta y Núñez<sup>9</sup>, uno de los pioneros en la Exposición Teórica del Derecho Agrario en México, afirma que:

<sup>9</sup> Lemus García, Raúl, Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, Pag. 17

**DERECHO AGRARIO:** es el conjunto de normas, leyes, reglamentos y disposiciones en general, doctrina y jurisprudencia que se refieren a la propiedad rústica y a las explotaciones de carácter agrícola.

La doctora Chávez Padrón Martha<sup>10</sup>, catedrática por oposición de Derecho Agrario en la Facultad de Derecho de la UNAM, formula el siguiente concepto:

**DERECHO AGRARIO** en nuestro país, es la parte de un sistema jurídico que regula la organización territorial rústica, todo, lo relacionado con las explotaciones y aprovechamientos que este sistema considera como agrícolas, ganaderos y forestales y la mejor forma de llevarlas a cabo.

El licenciado Ángel Caso<sup>11</sup> expresa que el Derecho Agrario:

En el aspecto objetivo es el conjunto de normas que rigen a las personas, las cosas y los vínculos referentes a las industrias agrícolas. En tanto que el aspecto subjetivo es el conjunto de facultades que nacen en virtud de esas normas.

Ángel Alanís Fuentes<sup>12</sup> expresa que el derecho agrario:

Es una rama del derecho general formada por un conjunto de normas, leyes, reglamentos, principios, doctrina y jurisprudencia, que tienen por objeto la resolución del problema agrario de México, es decir, el de satisfacción de las necesidades de la clase campesina, inspirándose en el espíritu de justicia y equidad.

Mario Ruiz Massieu<sup>13</sup> afirma que el Derecho Agrario:

Es el conjunto de normas jurídicas que regulan la actividad en el campo, derivada de la tenencia y explotación de la tierra, con el fin primordial de

<sup>10</sup> Chávez Padrón, Martha, Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, S. A., México, 1995, pag.22

<sup>11</sup> Derecho Agrario, Ed. Porrúa, S. A., México 1950, p. 189

<sup>12</sup> Lemus García, Raúl. Op. Cit. p. 2

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

obtener el bien de la comunidad.

En mérito a las naciones anteriores considera Raúl Lemus García, que el Derecho Agrario, en su sentido objetivo, es el conjunto de principios, preceptos e instituciones que regulan las diversas formas de tenencia de la tierra y los sistemas de explotación agrícola, con el propósito teleológico de realizar la Justicia Social, el Bien Común y la Seguridad Jurídica<sup>14</sup>.

Las definiciones anteriores, en términos generales, se apoyan en las diferentes tesis que se han venido sustentando en torno a la naturaleza jurídica del Derecho Agrario.

### 2.3. RECONOCIMIENTO DE LOS SUJETOS DE DERECHO AGRARIO.

Además de los ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios, la Ley Agraria establece la protección de los derechos de otros campesinos, lo que significa reconocer la realidad del campo y reiterar el sentido social del derecho agrario mexicano.

La Ley Agraria considera como sujetos de derecho a ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avocados y jornaleros y jornaleras agrícolas. (Artículo 135 de la Ley Agraria.)

Por su parte, uno de los ordenamientos complementarios de la Ley Agraria, es el Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria y encarga a esta institución la defensa de los derechos de los poseedores, los

---

<sup>13</sup> Op. Cit., p.7

<sup>14</sup> Lemus García, Raúl, Op. Cit. P.2

nacionaleros y los colonos.

Es decir, todos los campesinos tienen derecho a recibir los beneficios que la Ley Agraria otorga, así como los servicios que en forma gratuita proporciona la Procuraduría Agraria.

#### 2.4. RECONOCIMIENTO EXPLÍCITO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

El hecho de dar un reconocimiento constitucional a la personalidad jurídica de los ejidos y comunidades significa reconocer lo que por derecho les corresponde a estos núcleos de población, así como brindar seguridad a los ejidatarios y comuneros sobre la tierra que trabajan y el lugar en que viven.

Al respecto, en el título tercero de la Ley Agraria se señala la conformación de los núcleos y la participación de los ejidatarios; se establece su reconocimiento legal y, sobre todo, el derecho que tienen los campesinos de decir lo que crean más conveniente para su propio ejido o comunidad.

Es importante mencionar que el capítulo tercero del mismo título de la Ley Agraria se habla de la posibilidad de crear nuevos ejidos. Esto no significa que continúe el reparto agrario sino que, dadas ciertas condiciones que señala la Ley, se pueden crear nuevos ejidos mediante la libre decisión de un mínimo de 20 individuos, que deben aportar tierras para ese fin.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.5. DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL (RAN)<sup>15</sup>

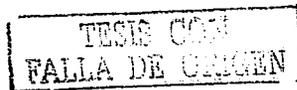
La creación del Registro Nacional Agrario se remonta al 24 de abril de 1928, durante el Gobierno de Don Plutarco Elías Calles, que crea la oficina del Registro Agrario, dependiente de la Comisión Nacional, dentro de lo que era la Secretaría de Agricultura y Fomento; convirtiéndose en nuestros días, en un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se inscriben los documentos en que consten las operaciones y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal, el R.A.N. tiene además una sección en las que se inscribirán las propiedades de las sociedades.

Da inicio a sus actividades a partir del día siguiente de la publicación de su Reglamento interior en el Diario Oficial de la Federación, el 10 de agosto de 1992, modificado y publicado el 27 de abril de 1993.

En consecuencia, el Título Octavo de la Ley Agraria en los artículos 148 a 156, está dedicado a regular la estructura y funcionamiento del Registro Agrario Nacional

Asimismo, el RAN es el único organismo en el Sector Público Federal que autoriza y permite el tránsito de la propiedad social al régimen de propiedad privada, a través de la calificación e inscripción del acuerdo de asamblea ejidal, por la cual los ejidatarios adoptan el dominio pleno, expidiéndoles además el título de propiedad respectivo.

<sup>15</sup> Sevilla Naza, Marcos A. Op. Cit. P.399



Paralelamente, la institución agraria custodia y administra el Archivo General Agrario que hoy día es el segundo archivo en importancia nacional, por el número y volumen de documentación que resguarda y pone al servicio de campesinos, estudiantes e investigadores que hallan en él los antecedentes de la historia agraria de nuestro país.

El Registro Agrario Nacional tiene las funciones de:

- 1.- El control de la tenencia de la tierra;
- 2.- La seguridad de los documentos derivados de la aplicación de la Ley Agraria.
- 3.- La inscripción de resoluciones y documentación relativa a la tenencia de la tierra ejidal comunal;
- 4.- Inscripciones especiales relativas a la propiedad de sociedades mercantiles y civiles;
- 5.- Prestar asistencia técnica y coordinación con otras dependencias de la administración pública, como los Tribunales Agrarios, la Procuraduría Agraria, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, entre otras instituciones que guarden relación con la materia agraria.

El R.A.N. es público y cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos e inscripciones y obtener a su costa las copias que solicite.

El R.A.N. tiene entre otras actividades inscribir todas las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales.

Siguiendo el orden establecido en la Ley Agraria, fundamentalmente se deben inscribir los siguientes:

- 1.- El reglamento interior del ejido. (Art. 10)
- 2.- La lista de sucesión formulada por el ejidatario. (Art. 17)
- 3.- Acta de asamblea ejidal cuando traten asuntos establecidos en las fracciones VII a XIV, del artículo 23. (Art. 31)
- 4.- Acta donde conste que se dio en garantía el usufructo de tierras parceladas o de uso común. (Art. 46)
- 5.- Resoluciones relativas a prescripción positiva. (Art. 48)
- 6.- Certificados parcelarios o de derechos comunes, documentos relativos al establecimiento de normas técnicas para la delimitación de tierras de un ejido y el plano general de dicho ejido. (Art. 56)
- 7.- Los planos de solares urbanos y el acta que se levante con motivo de la delimitación de los mismos. (Art. 68)
- 8.- Los documentos relativos a enajenación de parcelas. (Art. 80)
- 9.- Documentos en donde conste que se dan de baja tierras ejidales y que adoptan el dominio pleno. (Art. 82)
- 10.- Documentos relativos a la cancelación de inscripciones, cuando el ejidatario venda su parcela y cuando ya no posea otra parcela o tierras de uso común. (Art. 83)
- 11.- La escritura pública en donde se formaliza la constitución de un nuevo ejido. (Art. 91)
- 12.- Documentos en los que se hace constar la conversión del régimen ejidal al de dominio pleno. (Art. 108)
- 13.- La resolución que convierte a una comunidad en ejido (Arts. 103 y 104)

TRAM CON  
FALLA DE ORIGEN

14.-El acta constitutiva de unión de ejidos. (Art. 108);

15.- El acta constitutiva de asociaciones rurales de interés colectivo. (Art. 110)

16.- La escritura pública de constitución de sociedades mercantiles o civiles. (Art. 131)

17.- Los actos y documentos a que se refiere el artículo 152 de la Ley Agraria.

18.- Los documentos relativos a terrenos nacionales y baldíos (Art 153 y 154)

Conforme a lo preceptuado en el artículo 150 de la Ley Agraria, las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él; sin embargo, estas inscripciones no constituyen la prueba idónea o única para acreditar derechos sobre determinados bienes ejidales o comunales, ya que éstas sólo son para efectos declarativos y no constitutivos de derecho, teniéndose que la finalidad fundamental de esta dependencia es dar publicidad de los actos jurídicos para que puedan surtir efectos frente a terceros.

*Expedir:*

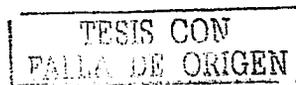
Los certificados parcelarios y de Derechos sobre Tierras de uso común.

Los títulos de propiedad de solares urbanos y las de origen parcelario.

Certificación y constancia de las inscripciones y asientos que obren en sus archivos.

*Además:*

Asesorar en la elaboración de los planos al interior del ejido.



Resguardar las listas de sucesión depositadas por ejidatarios y comuneros. Llevar la clasificación geográfica de la ubicación de predios de sociedades, con indicaciones sobre su extensión, clase y uso.

Registrar las operaciones que impliquen la cesión de derechos sobre tierras ejidales.

Disponer del procesamiento y óptima disponibilidad de la información bajo su resguardo.

Los Notarios y los Registros Públicos de la Propiedad, deberán dar aviso al RAN, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de propiedad ejidal al dominio pleno y de esta al régimen ejidal, así como la adquisición de tierras por sociedades mercantiles o civiles.

## 2.6. DE LA JUSTICIA AGRARIA

La procuración de justicia agraria tiene como propósito garantizar la seguridad de la tenencia de la tierra con estricto apego a la legalidad. La nueva legislación agraria contempla sencillez en los procedimientos y proporciona a los sujetos agrarios una institución que los asesore, guíe y acompañe en la búsqueda de solución a sus dificultades por la tenencia de la tierra.

Otro los objetivos de las reformas hechas al Artículo 27 Constitucional es lograr justicia real y de rápida ejecución para los problemas que aquejan al campo. Por tal motivo la reforma al Artículo 27 constitucional y la Promulgación de la Ley Agraria nacen nuevas instituciones y estas son:

- Tribunales Agrarios
- Procuraduría Agraria

La creación de los Tribunales Agrarios y de la Procuraduría Agraria se establece en la fracción XIX del artículo 27 constitucional.

Los Tribunales Agrarios están encargados de impartir la justicia agraria de manera rápida y real, a fin de resolverlos problemas que aquejan a los campesinos y se dividen en:

- Tribunales Unitarios Agrarios
- Tribunal Superior Agrario

Los Tribunales Unitarios Agrarios atento a lo dispuesto en el artículo 18°. De su Ley Orgánica son competentes para conocer:

- I. De las controversias por límites de terrenos entre dos o más núcleos de población ejidal o comunal y de estos con pequeños propietarios, sociedades o asociaciones;
- II. De la restitución de las tierras, bosques y aguas de los núcleos de población o a sus integrantes, contra autos de autoridades administrativas o jurisdiccionales, fuera de juicio, o contra de actos de particulares;
- III. Del reconocimiento del régimen comunal;
- IV. De juicios de nulidad contra resoluciones dictadas por las autoridades agrarias que alteren, modifiquen o extingan un derecho o determinen la existencia de una obligación;

- V. De los conflictos relacionados con la tenencia de la tierras ejidales y comunales;
- VI. De las controversias en materia agraria entre ejidatarios y comuneros, poseionarios o vecindados entre sí; así como las que se susciten entre estos y los órganos de los núcleos de población.
- VII. De controversias relativas a la sucesión de derechos ejidales y comunales;
- VIII. De las nulidades previstas en las fracciones VIII Y IX del artículo 27 Constitucional Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia agraria, así como las resultantes de actos o contratos que contravengan las leyes agrarias
- IX. De las omisiones en que incurra la Procuraduría Agraria y que deparen perjuicio a ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, vecindados o jornaleros agrícolas, a fin de proveer lo necesario para que sena eficaz e inmediatamente subsanadas.
- X. De los negocios de jurisdicción voluntaria en materia agraria;
- XI. De las controversias relativas a los contratos de asociación o aprovechamiento de tierras ejidales, a que se refiere el artículo 45 de la Ley Agraria;
- XII. De la reversión a que se refiere el artículo 97 de la Ley Agraria ;
- XIII. De la ejecución de los convenios a que se refiere la fracción VI del

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

artículo 185 de la Ley Agraria, previa determinación de que se encuentran apegados a las disposiciones legales aplicables:

XIV. De los demás asuntos que determinen las leyes.

Por otro lado, el Tribunal Superior Agrario es la instancia superior en materia de impartición de justicia agraria. Entre sus funciones destaca el conocimiento de recursos de revisión en contra de sentencias emitidas por los Tribunales Unitarios Agrarios; las tesis que deban prevalecer ante contradicciones de sentencia de los Tribunales Unitarios Agrarios que por naturaleza deban ser tratados directamente por esta instancia.

*Competencia del Tribunal Superior Agrario.*

El artículo 9º. De la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, establece que el Tribunal Superior Agrario será competente para conocer:

- I. Del recurso de revisión en contra de sentencias dictadas por los Tribunales Unitarios, en juicios que se refieran en conflictos de límites de tierras suscitados entre dos o más núcleos de población ejidales o comunales, o concernientes a los límites de tierras de uno o varios núcleos de población con uno o varios pequeños propietarios, sociedades o asociaciones.
- II. Del recurso de revisión de sentencias de los tribunales unitarios relativas a la restitución de tierras de núcleo de población ejidal o comunal.
- III. Del recurso de revisión de sentencias dictadas en juicios de nulidad contra resoluciones emitidas por autoridades agrarias.

- IV. De conflictos de competencia entre los tribunales unitarios.
- V. Del establecimiento de jurisprudencia, para lo cual se requerirá de cinco sentencias en un mismo sentido no interrumpidas por otra en contrario, aprobados por lo menos por cuatro magistrados.

Para interrumpir la jurisprudencia se requerirá el voto favorable de cuatro magistrados y expresar las razones en que se apoye la interrupción.

Asimismo, el Tribunal Superior resolverá que tesis debe observarse, cuando diversos tribunales unitarios sustenten tesis contradictorias en sus sentencias, la que también constituirá jurisprudencia, sin que la resolución que se dicte afecte a las situaciones jurídicas concretas derivadas de las sentencias dictadas en los juicios en que se hubiese ocurrido la contradicción.

La jurisprudencia que establezca el Tribunal Superior Agrario será obligatoria para los tribunales unitarios a partir de su publicación en el Boletín Judicial Agrario:

- VI. De los impedimentos y excusas de los magistrados, tanto del Tribunal Superior como de los tribunales unitarios;
- VII. Conocer de las excitativas de justicia cuando los magistrados del propio Tribunal Superior no formulen sus proyectos o los magistrados de los tribunales unitarios no respondan dentro de los plazos establecidos, y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

VIII. De los demás asuntos que las leyes expresamente le confieran.

Corresponderá al magistrado ponente instruir el procedimiento y formular el proyecto de resolución definitiva para someterla a la aprobación del Tribunal Superior.

*Algunos aspectos en cuanto a la Procuraduría Agraria.*

La Procuraduría Agraria tiene funciones de servicio social y está encargada de la defensa de los derechos de ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avocados, jornaleros agrícolas, colonos, nacionaleros, poseionarios y campesinos en general, mediante la aplicación de las atribuciones que le confiere la Ley Agraria y su Reglamento Interior, cuando así se lo soliciten, o de oficio.

Debe señalarse que la Procuraduría no es una Autoridad Agraria. Su objetivo principal es procurar la aplicación pronta y real de la justicia agraria, mediante la información, la asesoría y la representación de los sujetos de derecho.

La Procuraduría promoverá la pronta, expedita y eficaz administración de la justicia agraria, tendiente a garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal y comunal; en los terrenos nacionales, las colonias agrícolas y las ganaderas.

Actúa como vigilante de la legalidad en el campo de la Procuraduría tiene la atribución y responsabilidad de denunciar ante las autoridades competentes de los hechos constitutivos de delitos o que puedan dar

origen a infracciones o faltas administrativas en la materia.

Actúa como representante legal de ejidos y comunidades, de sus integrantes y sucesores, de poseionarios, vecindados, jornaleros agrícolas, colonos, nacionaleros y pequeños propietarios, la Procuraduría los representa ante las autoridades agrarias, como parte formal en el juicio, sosteniendo el interés jurídico de sus asistidos.

En el marco de la regularización de todas las formas de propiedad rural, la Procuraduría Agraria tiene la tarea fundamental de promover la certificación de los derechos ejidales y comunales, de conformidad con la facultad que la Ley Agraria concede a las asambleas de los núcleos para decidir libremente la delimitación, destino y asignación de los derechos sobre sus tierras.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO TERCERO

### PROPIEDAD EJIDAL O SOCIAL

#### 3.1. ANTECEDENTES HISTORICOS DE PROPIEDAD SOCIAL

Diversos momentos de nuestra historia agraria que influyeron en nuestra realidad y que señalan el marco para una nueva transformación

##### *a) La experiencia de nuestra historia*

Durante la etapa colonial de nuestra historia, por la asimilación de la propiedad indígena al marco jurídico español. Antes del contacto con los europeos, la gran diversidad de magnificas civilizaciones se traducían en variedad de formas de control y acceso a la tierra, desde las demarcaciones territoriales sin contenido de propiedad en el norte árido, hasta los complejos sistemas de tenencia de las sociedades jerarquizadas y estratificadas de las civilizaciones agrícolas del centro y del sur. Entre estas últimas, con diferentes modalidades y combinaciones se diferenciaban las tierras de las comunidades, las públicas y de las entregadas en usufructo a los señores como prebendas derivadas del linaje y la distinción en la guerra. En la tradición ibérica también existía diversidad de formas de tenencia: las tierras de la corona, las de los monarcas, los nobles y la iglesia, la pequeña propiedad y la comunal, administrada por los consejos y los ayuntamientos de los pueblos. El ejido formaba parte de esta última y se refería a las tierras de uso común.

Para la expansión trasatlántica del imperio español todas las tierras que se ocuparon fueron consideradas regalías, propiedad de la corona y no de los monarcas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La corona transmitió la propiedad de la tierra a los individuos por distintos mecanismos: el más frecuente fue la merced o gracia. Vinculada la tierra a un sistema productivo extensivo, tanto como para la ganadería como para la agricultura como la tracción animal, su superficie debía ser grande. La propiedad comunal se otorgó a los asentamientos, a los pueblos y villas fundadas por colonizadores.

*b) La conformación de la gran propiedad*

Las leyes de indias ordenaron que las tierras entregadas a los españoles que no extendieran a costa de las poseídas por indígenas, pero no establecieron un procedimiento para garantizarlo. Las quejas por abusos y despojos de tierras y aguas fueron frecuentes.

En la Nueva España se optó por asimilar, desde 1567, a la comunidad indígena con las tierras comunales de los poblados españoles, estableciendo el fundo legal de alrededor de 100 hectáreas. Algunas comunidades recibieron adicionalmente una merced, que se declaraba inalienable, a diferencia de las entregadas a los particulares españoles. Se constituyeron así las repúblicas de indios con una base territorial propia y con autoridades indígenas, subordinadas a los alcaldes y corregidores locales españoles.

En principio, dentro de las comunidades indígenas se reconocían cuatro áreas diferentes: el poblado, el ejido para uso común, la tierra de propios y arbitrios para el pago del tributo y gastos de la comunidad y, finalmente, la parcialidad o común repartimiento para la parcelas que sustentaron a sus integrantes. Esta división pocas veces se convirtió en realidad. La extensión del fundo legal no permitió, o dejó de hacerlo muy pronto, el cumplimiento de las funciones territoriales y sociales asignadas a la comunidad.

Las superficies de las comunidades indígenas fue desde su origen restringida. La dualidad entre el minifundio y el latifundio se asentó desde entonces en la historia agraria del país.

A mediados del Siglo XVII, las encomiendas, concesiones para la colecta del tributo a cambio de la promoción de la evangelización y el control de la población indígena, propiciaron excesos y fueron extinguidos en época temprana. Pero no se logró frenar el establecimiento del mayorazgo, que vinculaban las propiedades de un solo dueño e impedían su fragmentación entre los herederos. Tampoco se pudo evitar que la iglesia adquiriera una gran base territorial, a través de la hipoteca, la adoración y la herencia. La merced onerosa o compra de tierras públicas supuestamente baldías y la composición de títulos para amparar superficies mayores a las originalmente otorgadas, también onerosas, permitieron a la Corona obtener fondos y a los grandes propietarios ampliar sus extensiones.

En la segunda mitad del Siglo XVIII, para algunos mayorazgos adquirieron título nobiliarios, otorgados, por la Corona, para solventar los problemas económicos. Se conformó un sector terrateniente y latifundista cerrado, que generó iniquidad. En este marco nació la hacienda, forma posteriormente dominante de propiedad.

Al final del Siglo XVIII, aparecieron las expresiones del descontento de los precursores de la independencia. También los indígenas reclamaron justicia con el despojo y la desigualdad, contra la pobreza y la subordinación.

Entre los mestizos y las casta también se extendió la insatisfacción ya que sufrían prohibiciones específicas para que pudieran adquirir tierras.

Al anhelo de la libertad se sumaron, entre otras razones, la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

desigualdad en la estructura agraria que desembocaría en la lucha por la independencia. Así señalaban las proclamas y decretos de los insurgentes, es especial los de Hidalgo y Morelos, en que ordenan que se entregue la tierra a los indios y se les exima de tributo y deudas.

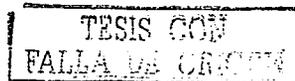
Lo ratifican con las reacciones de los virreyes en que disponen tardíamente que se reparta la tierra entre los naturales y que se otorgue el mismo beneficio de las castas.

Durante la primera mitad del Siglo XIX y en la prolongada guerra civil, la atención a las demandas agrarias pasó a segundo término frente a la urgencia política por crear y consolidar un Estado soberano.

c) la reforma en la mitad del siglo XIX.

A partir de 1850 emergió el problema agrario y adquirió estatuto de prioridad nacional. Su detonador fueron los bienes de "manos muertas", la propiedad eclesiástica. La Ley de Lerdo de 1856, elevada a rango constitucional de 1857, estableció la propiedad particular a los individuos como la modalidad general de la tenencia de la tierra y ordenó la venta y desamortización de los bienes de las corporaciones civiles y religiosas. Conforme a la ley de los indígenas usufructuarios de una parcela la recibirían como pequeña propiedad. Sólo quedaron exceptuados los ejidos indivisibles que pasaron a ser propiedad de los municipios.

Diez años de guerra civil e intervención extranjera frenaron y distorsionaron la aplicación de la legislación de la ley. Se desamortizaron los bienes del clero. La inflexibilidad de la estructura agraria fue temporalmente superada y la propiedad circulo más ampliamente. La expropiación de los terrenos comunales se compensó con la concesión de acceso a los antiguos poseedores a través de la aparcería, discrecional y onerosa.



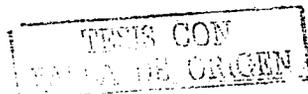
Entre 1880 y 1910 sólo se expidieron dos ordenamientos: el derecho sobre la colonización y compañías deslindadoras en 1883 y la Ley sobre Ocupación y Enajenación de terrenos Baldío en 1893, ambos sobre el mismo tema.

El problema agrario se consideraba legalmente resuelto. Pero el acaparamiento de la tierra, y con ella, de la riqueza, frustraba las aspiraciones de libertad y justicia de los campesinos. Se estaba gestando la gran movilización agraria de nuestra revolución.

*d) el sello agrario de la revolución.*

Los campesinos podían ser privados del acceso a la tierra que cultivaban como aparceros por una decisión unilateral de los hacendados. De manera reiterada acudieron a instancias judiciales y de negociación con sus títulos primordiales, muchas veces localizados en el Archivo General de la Nación, con su memoria histórica como sustento de reclamo de justicia. En el contexto de la prolongada lucha se renovó la representación campesina muchas veces, los papeles pasaban de mano en mano, se conservaban en secreto para protegerlos. Así los recibió Emiliano Zapata, quien de la lucha ancestral derivó sus planteamientos esenciales: reforma, libertad, justicia y ley. Con los últimos se rubricó el Plan de Ayala, con todos ellos, la Ley Agraria de los zapatistas expedida en octubre de 1915. El reclamo de justicia, restitución, la resistencia de acaparamiento y abuso, la aguda conciencia de desigualdad y la defensa de lo propio, conformaron la memoria y la experiencia campesina.

Cuando se cerraron las opciones y las instancias de gestión pacífica, los pueblos campesinos se incorporaron a la Revolución Mexicana para restaurar la justicia y la razón. Ese fue el origen y el propósito del artículo 27 constitucional, sin precedente en la historia mundial.



Dicho artículo estableció la propiedad originaria de la nación y la facultad de la misma para imponer modalidades a la propiedad y regular el aprovechamiento de los recursos naturales para una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar su conservación. Ordenó la restitución de la tierras a los pueblos, incorporando la ley de enero de 1915. Y a partir de este proceso se inició la reforma agraria, que atendió a los desposeídos con la entrega de la tierra.

En apenas veinte años a partir de 1917, la mitad de la tierra considerada arable pasó a manos de los campesinos.

La gran propiedad latifundista fue desarticulada y sustituida.

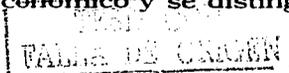
Se dotó de ejidos a ejidatarios y se restituyó o dio reconocimiento a comunidades pobladas con comuneros.

La pequeña propiedad también se transformó en ese proceso y obtuvo garantías de permanencia.

Los primeros repartos se hicieron en condiciones excepcionales y precarias. Entre 1917 y 1934 fueron dotados casi un millón de campesinos. La dotación representaba la diferencia entre la indigencia y la sobrevivencia para los núcleos de población. Se procedió a la entrega de la tierra pese a la carencia de una reglamentación precisa.

En la década de los veinte se legisló para brindar protección a los dotados.

Se estableció la parcela individual inalienable y transferible sólo por herencia como la forma de aprovechamiento económico y se distinguió de



la porción común e indivisible que servía a propósitos sociales y económicos de la comunidad de ejidatarios.

Se conformaron así tres áreas básicas dentro del ejido con funciones diversas y derechos específicos y diferenciados: el área común, la parcelada y el centro de población. Cuando el reparto alcanzó a las plantaciones comerciales y agroexportadoras, durante el gran proceso del reparto entre 1936 y 1937, se establecieron los ejidos colectivos para no fragmentar las unidades de producción. El ejido reflejó una gran diversidad de condiciones, resultantes de un proceso que evolucionó a la configuración de una verdadera comunidad de productores.

*Las nuevas realidades demandan una demanda de fondo*

Desde el inicio de la gesta revolucionaria de la que surgió la reforma agraria, las características demográficas y económicas del país habían cambiado radicalmente.

Sin duda alguna el reparto agrario ha sido uno de los procesos sociales más vinculados con nuestro nacionalismo. Su extraordinaria vitalidad transformó de raíz la estructura propietaria del territorio nacional. Dio prosperidad a la patria y justicia a los campesinos: los liberó de la hacienda, restañó las raíces de su orgullo y de su sostenimiento, restituyó la vida del pueblo, de la comunidad, del ejido y se consagró en la constitución y en las leyes del país.

Pero hoy en día, debemos emprender nuevos caminos, no porque haya fallado la reforma agraria, sino porque tenemos hoy una diferente realidad demográfica, económica y de vida social en el campo, que la misma reforma agraria contribuyó a formar y que reclama nuevas respuestas para lograr los mismos fines nacionalistas.

La reforma se propone reafirmar las formas de tenencia de la tierra derivadas de la gesta agraria de los mexicanos y adecuarlas a las nuevas realidades del país. Cada una de ellas tiene origen y propósito en los intereses y la interacción entre grupos históricamente conformados.

El respeto y protección a su configuración como asentamiento humano es condición para la preservación del tejido social. Su base productiva debe ser fuente de bienestar para el campesino y de prosperidad para la nación. Por ello se elevan a nivel constitucional el reconocimiento y la protección del ejido y la comunidad. Confirmamos sin ambigüedad al ejido y la comunidad como formas de propiedad al amparo de nuestra ley suprema. Son tierras de los ejidatarios y comuneros, a ellos corresponden las decisiones sobre su manejo.

El siglo XX ratificó al ejido y la comunidad como formas de vida comunitarias creadas a lo largo de la historia. Demos paso a la reforma agraria de los propios campesinos.

### 3.2. CONCEPTO DE PROPIEDAD EJIDAL O SOCIAL

Por propiedad social comprendemos a la propiedad ejidal y a la propiedad comunal. En esta parte aludiremos al concepto de ejido y de comunidad.

El término ejido viene del latín exitus, salida; campo común de todos los vecinos de un pueblo, lindante con el que no se labra, y por lo general ahí se reúnen los ganados o se establecen las eras. Don Antonio Luna

Arroyo señala que la palabra "era" viene del latín *área*, que significa: suelo aprisionado y llano donde comienzan las partes urbanas. Espacio de tierra limpia y firme, algunas veces empredadas, donde se trillan las mieses.<sup>1617</sup>

En México se ha considerado que el ejido comprende las tierras, bosques y aguas que se concedían a los núcleos de población, a través de expropiaciones hechas por el Gobierno Federal de las que se encontraran inmediatas a los núcleos solicitantes.

**Ejido:** Es la porción de tierras, bosques o aguas que el gobierno entregó a un núcleo de población campesina para su explotación. Las tierras ejidales son inembargables, imprescriptibles e inalienables.

La característica de los ejidos es que éstos se otorgaban en propiedad a los núcleos beneficiados siendo inalienables, imprescriptibles, inembargables e intrasmisibles, es decir, no se podían enajenar, ceder, arrendar, hipotecar o gravar en todo o en parte, ya que su destino era el sostenimiento de los miembros del núcleo, y que trabajaran personalmente la tierra.<sup>17</sup>

En las leyes de Indias se empleó el término de ejido de la siguiente manera: los sitios se han de formar los pueblos y reducciones tengan comodidad de agua, tierras y montes y un "exido" de una legua de largo donde los indios puedan tener sus ganados sin que se resuelvan con los otros españoles.

En el siglo pasado, con la Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas de 25 de junio de 1856, se privó a las comunidades

---

<sup>16</sup> Luna Arroyo. Antonio. Ejido, Diccionario Jurídico Mexicano, ed. 4ª., México, UNAM.p. 365

<sup>17</sup> Op. cit. 370

indígenas de la capacidad legal para poseer o administrar bienes raíces, debido a que se ordenó el fraccionamiento de las tierras que disfrutaban, y su adjudicación individual. Sólo se exceptuó la desamortización a los ejidos y a los edificios y terrenos destinados al servicio público de las poblaciones.<sup>18</sup>

Sin embargo, el ejido al que se refiere la ley de desamortización de 1856 es a aquél que se asignaba a la mayor parte de los pueblos, villas y ciudades, siempre en beneficio de los moradores y de cuyos ejidos cuidaban los ayuntamientos. Al mismo tiempo, nos dice Luna Arroyo, se fueron concediendo y titulando bienes territoriales a las comunidades indígenas por el Gobierno Colonial.

Por tanto, con la ley de 1856, gran número de comunidades indígenas perdieron sus bienes mientras que los ejidos de las villas y ciudades se conservaron.

Con la ley del 6 de enero de 1915 se declararon nulas las enajenaciones de tierras hechas en perjuicios de los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, y se les devolvió la capacidad legal para poseer bienes inmuebles. Además, se consideró necesario reintegrar a los pueblos indígenas las tierras, bosques y aguas que el Gobierno colonial les había concedido y que con la ley de 1856 les fueron quitadas.

El artículo 27 de la constitución de 1917 devolvió expresamente la

---

<sup>18</sup> Op. Cit. p. 380

capacidad legal a los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus, y demás corporaciones de población para disfrutar en común de sus tierras, bosques y aguas que les pertenecieran o que se las hayan restituido o restituyeren.

Don Antonio Luna Arroyo señala que las reformas al artículo 27 constitucional en diciembre de 1933 se incorporó al texto constitucional al término ejido, con la misma connotación que se le dio en la ley de 1915. Así, en la fracción X se estableció que los núcleos de población que carecieran de ejidos o no pudieran lograr su restitución, tendría derecho a que se les dotara con tierras, bosques, y aguas para su constitución.<sup>19</sup>

De esta manera, este concepto de ejido ya no correspondía al concepto que se tenía en cuanto a que era el campo o tierra que está salida del lugar, que no se planta ni se labra, y es común para todos los vecinos, sino que este nuevo ejido no estaba a la salida del lugar, sus tierras se plantaban y labraban para el mantenimiento de los ejidatarios y, finalmente, el ejido no era común a todos los vecinos ya que sólo tenían derecho a participar de él los beneficiados reconocidos, y que aplicaran su Esfuerzo personal a las tareas agrícolas.

Por lo que se refiere al término "comunidad", el maestro Luna Arroyo señala que en México tiene una connotación precisa en el derecho agrario. No hay que confundirlo con el ejido ni abarca toda la población rural. Por "comunidad" se entiende las comunidades agrarias indígenas que resultaron privadas de su capacidad legal para poseer y administrar bienes raíces por la ley de desamortización de 1856 ya señalada, misma ley que permitió que un gran número de estas comunidades perdieran sus bienes comunales, ya que venían disfrutando desde tiempos remotos. Por

---

<sup>19</sup> Op.cit p. 395

esta razón, se considera que las comunidades agrarias no se les ha dotado de tierras sino que se les restituye lo que por naturaleza e historia les pertenece.<sup>20</sup>

**Comunidad:** Es el núcleo de población formado por el conjunto de tierras, bosques y aguas que fueron reconocidos o restituidos a dicha comunidad, y de los cuales ha tenido presuntamente la posesión por tiempo inmemorial, con costumbres y prácticas comunales.

### **3.3. CAMBIO CONSTITUCIONAL Y LEGAL**

La reforma al artículo 27 constitucional se publicó el 6 de enero de 1992, buscando alentar las condiciones para la transformación del campo y las libertades a los campesinos para su desarrollo sobre bases de seguridad.

Los grandes temas del cambio constitucional fueron especificados en la Ley Agraria y consideraron:

- Al fin del reparto agrario como obligación ilimitada del Estado;
- El reconocimiento de la personalidad jurídica de ejidos y comunidades.
- La libertad de ejidatarios y comuneros de decidir de manera colegiada las formas de aprovechamiento de sus tierras.

<sup>20</sup> Luna Arroyo, Antonio, Comunidad Agraria, Diccionario Jurídico Mexicano, ed. 4ª. Ed., México, UNAM. P. 229

- La seguridad para las tres formas de propiedad: ejidal, comunal y privada.
- La posibilidad que los ejidos aportes tierras de uso común a sociedades mercantiles, y el funcionamiento de sociedades por acciones como propietarias de tierra, con límite de superficie y socios.
- La autonomía de la vida de los ejidos y comunidades para regir su vida interna, dando la autoridad a la asamblea.
- Las facultades conferidas al Ejecutivo Federal para crear, modificar, extinguir derechos y obligaciones al interior de los núcleos agrarios ya constituidos se transfirieron a la Asamblea ejidal o comunal, elevándola a la calidad de órgano supremo de los núcleos agrarios;
- Se transfirió la justicia ordinaria a los Tribunales Agrarios otorgándoles competencia para resolver las controversias que se susciten derivadas de conflictos por la tenencia de la tierra ejidal y comunal, y se les concibe como la instancia jurisdiccional competente para conocer todas las controversias derivadas de la aplicación de la Ley Agraria.

En su traducción programática, los temas básicos de la reforma se expresan en esquemas de ordenamiento de la propiedad rural y de la regularización de los derechos de sus poseedores. Como lo es El PROCEDE que por su importancia y dimensión, el Programa de Certificación de Derechos Ejidales de Solares desataca en los grandes temas agrarios.

El PROCEDE es un programa que se ofrece a los ejidos y comunidades de manera gratuita por las instituciones del gobierno federal. Participan la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA) como coordinación, la Procuraduría Agraria (PA) en la promoción, capacitación y asesoría a los núcleos agrarios, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), en el levantamiento topográfico de campo y en la elaboración de los productos cartográficos y el Registro Agrario Nacional (RAN), en la revisión técnica y jurídica, tanto de los resultados de la medición como de los acuerdos de asamblea. Los primeros para que cumplan con la norma técnica y los segundos con la ley. Con base en ellos se inscriben y expiden los certificados y títulos que amparan los derechos agrarios.

Estos cambios establecieron la base jurídica para crear una nueva institucionalidad agraria:

La Secretaría de la Reforma Agraria como cabeza del sector, tiene las facultades que el Ejecutivo conserva como regulador de la propiedad rural;

El Registro Agrario Nacional se transforma, de Dirección General, en órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, como la instancia responsable del control registral de la tenencia de la tierra ejidal y comunal, así como otorgar su seguridad documental, y se convierte en el brazo técnico de las instituciones del sector agrario; se creó la Procuraduría Agraria como la defensora de los derechos de los sujetos agrarios.

La Secretaría de la Reforma Agraria actualmente tiene dos grupos de tareas: una que se refiere a las actividades transitorias derivadas de la aplicación de la Ley Federal de Reforma Agraria y que se circunscriben al desahogo del rezago agrario, así como a todas aquellas derivadas de la Ley

Federal de Reforma Agraria, por citar un ejemplo, lo que se refiere a ejecución de resoluciones presidenciales pronunciadas con anterioridad a las reformas del Artículo 27 constitucional en 1992.

La Secretaría de la Reforma Agraria, al igual que otras instituciones del sector, tienen otras facultades contempladas en la Ley Agraria. Me referiré a las tareas del ordenamiento de la propiedad rural: excedentes de la propiedad rural en sus vertientes de propiedad ejidal, propiedad privada y sociedades propietarias de tierras; expropiaciones de bienes ejidales y comunales; deslinde de terrenos baldíos; declaración de terrenos nacionales y su desincorporación; así como la regularización de las colonias agrícolas y ganaderas. Estas actividades concentran lo que propiamente identificamos como la tarea permanente de la Secretaría de la Reforma Agraria, no de manera exclusiva, porque en el trámite de estos procedimientos intervienen otras instituciones del sector agrario.

A partir de la publicación de la Ley Reglamentaria del Artículo 27 constitucional en 1992, siguen operando los procedimientos de la expropiación de bienes ejidales y comunales, la desincorporación de terrenos nacionales, la regularización de colonias agrícolas y ganaderas con normas que contravenían el espíritu de la reforma, encaminado a dar mayor seguridad en la tenencia de la tierra y fortalecer la autonomía de los núcleos agrarios.

En razón de ello, con la participación de las instituciones del sector, participación y aportación de las organizaciones campesinas, y como punto de partida la práctica en campo, durante estos años se trabajó el proyecto de Reglamento, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1996.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.4. CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD EJIDAL ANTES DE LAS REFORMAS DE 1992

Es innegable que el reparto agrario fue uno de los aspectos fundamentales de la constitución de 1917.

El reparto agrario, significaba que mientras hubiese un campesino sin tierra el Estado tenía la obligación de proporcionársela. Y en 1917 cumplir con esa obligación no representaba ningún problema toda vez que existía suficiente tierra de cultivo en proporción los que aspiraban a recibirla.

Se da la dotación o restitución de tierras y aguas

En el año de 1971 surgió la Ley Federal de la Reforma Agraria, acorde con los tiempos de renovación de un Estado en crisis, en toda su extensión: crisis del modelo económico, crisis del sistema social, y crisis agrícola y agraria.

La Ley Federal de la Reforma Agraria fue promulgada el 16 de marzo de 1971, por el presidente Echeverría

La ley federal de reforma agraria de 1971 retoma claramente los principios no mercantiles de la tierra ejidal, ya planteados en el código agrario de 1934.

En donde, prohíbe toda clase de transacción sobre la tierra: compraventa, pero también contratos de renta y aparcería. La tierra ejidal es claramente definida como un bien no mercantil.

Como se puede ver, antes de 1992, uno de los principales candados

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

que la propiedad social tenía, eran las restricciones de que las tierras pudieran ser vendidas, rentadas e hipotecadas.

Así como tampoco el derecho agrario, podía fraccionarse ni transmitirse a más de un heredero.

Existía la prohibición expresa de que los ejidatarios pudieran asociarse con terceros y otorgarle el uso de las tierras.

Estas restricciones tuvieron como objetivo el de proteger a los campesinos de menores recursos del despojo de compradores y acaparadores. Sin embargo y a pesar de estas restricciones, las transacciones de bienes ejidales era una práctica común.

El antiguo acceso mancomunado a las tierras ejidales es desplazado, desde finales de la década de los setenta y hasta 1992, por una nueva modalidad de mercado de tierras típica de la tenencia privada, aunque restringido al nivel local y con un carácter campesino.

Para los comuneros recién desplazados, sobrevienen nuevas formas de acceso a la tierra: el arrendamiento, el préstamo y en menor medida las ventas disfrazadas como traspasos de derechos. Los demandantes son ahora los ex-comuneros quienes buscan a través de estos medios pequeñas extensiones de tierras para establecer sus sembradíos. Sin embargo no todos ellos están en igualdad de condiciones.

Se distinguen dos categorías: los hijos de ejidatarios y los vecindados. Los primeros se benefician de las tierras del padre, quien reparte la tierra entre sus hijos como una manera de distribuir la herencia familiar. En cambio para los vecindados las únicas opciones vienen a ser la renta y el préstamo de tierras.

ESTA TESIS NO PUEDE  
REPRODUCIRSE SIN  
FALLA DE ORIGEN

A raíz del parcelamiento del ejido en la década de los 80s, la renta como cesión temporal de la tierra, ha sido el principal mecanismo dinamizador del mercado de tierras.

Esta práctica antigua, junto con "el pisaje" o "derecho de piso", constituían para muchos campesinos las formas tradicionales de acceso a la tierra desde antes del reparto agrario.

Las tierras para arrendamiento eran demandadas por campesinos, ya sea de la misma comunidad o de comunidades vecinas.

Los convenios "a la palabra", se establecían entre actores que mantenían relaciones familiares, de compadrazgo o de vecindad, y su duración se definía en base al ciclo de cultivo del maíz (temporal/tapachole).

Esta forma de acceso a la tierra, se ubicaba en el ámbito local y regional más próximo a la comunidad y no estaba sujeta, a criterios exigentes de valorización de la tierra, en términos económicos por parte del arrendatario.

El pisaje es una forma de renta de la tierra, cuya forma de pago se realiza en especie. Antes del Reparto Agrario, las tierras concedidas con derecho de piso eran acahuales que se destinaban al cultivo del maíz. El pago se realizaba con parte de la producción o con la entrega del predio sembrado con pasto. El derecho de piso podía mantenerse hasta por 20 años, según la extensión del predio de quién aportaba las tierras.

El campesino se desplazaba año con año, dejando su antigua milpa convertida en pastizal. Los dueños de estas tierras eran grandes terratenientes, quienes por este medio lograron conformar grandes potreros, contribuyendo así al proceso de ganaderización de la selva.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

A partir de los años ochenta, esta práctica se ha modificado, el pago se realiza exclusivamente con la siembra de pasto en la parcela, los plazos se han reducido, pasando de veinte a tres años. Y los grandes terratenientes, antiguos interlocutores, ahora han sido sustituidos por productores acomodados de las comunidades y por propietarios de ranchos, que por esta vía logran establecer potreros en tierras privadas, siguiendo los pasos de expansión de la ganadería.

Existía prohibición de fraccionar la parcela por concepto de herencia, o de nombrar un heredero que tenga ya parcela ejidal; asimismo, la tierra ejidal se concibe más como un sustento familiar que como un medio de acumulación y reproducción económica ampliada (la obligación para el heredero de un ejidatario fallecido de apoyar económicamente a la viuda y a los hijos menores).

Disyuntiva mercantil-no mercantil: el principio mercantil es voluntariamente excluido de las modalidades de regulación agraria dentro del ejido, en nombre de la justicia social.

Por tanto, dentro del sistema ejidal anterior a la reforma de 1992, la asignación individual del recurso tierra estaba desconectada de la eficiencia productiva. No existía ninguna posibilidad legal de diferenciación individual por medio del acceso a la tierra (sea por compra o por contrato de renta o aparcería). El ejido en su conjunto era considerado la base del desarrollo agrícola, lo que ilustra esta declaración de la Secretaría de la Reforma Agraria (sra) en 1976: "la forma de apropiación social, subyacente al proceso de capitalización del ejido, permite ajustar disparidades internas y favorecer su desarrollo sostenido.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.5. CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD EJIDAL DESPUÉS DE LAS REFORMAS DE 1992

Las reformas crean condiciones que posibilitan la asociación de los factores productivos del campo. El elemento productivo más disperso es la tierra, por eso, la reforma propicia formas de asociación que compacten los predios para la producción.

*Los objetivos de la reforma es Justicia y Libertad .*

Ampliar justicia y libertad son los objetivos de esta reforma, como lo han sido las luchas agrarias que nos precedieron. Busca promover los cambios que alienten una mayor participación de los productores del campo en la vida nacional, que se beneficien con equidad de su trabajo, que aprovechen su creatividad y que todo ello se refleje en una vida comunitaria fortalecida y una nación más próspera.

Para lograrlo, los cambios deben proporcionar mayor certidumbre de la tenencia y en la producción para los ejidatarios, comunero y pequeños propietarios .

Los cambios, deben por ello, ofrecer los mecanismos y las formas de asociación que estimulen una mayor inversión y capitalización de los predios rurales, que eleven producción y productividad y abran un horizonte más amplio del bienestar campesino.

También deben de fortalecer la vida comunitaria de los asentamientos humanos y precisar los derechos de ejidatarios y comuneros, de manera que respeten las decisiones que tomen para el aprovechamiento de sus recursos naturales.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## *Reformas hechas a la propiedad ejidal como:*

### *Fin del Reparto Agrario<sup>21</sup>*

*El reparto agrario antes de 1992, en un lenguaje coloquial, significaba que mientras hubiese un campesino sin tierra el Estado tenía la obligación de proporcionársela. En 1917 cumplir con esa obligación no representaba ningún problema toda vez que existía suficiente tierra de cultivo en proporción de lo que aspiran a recibirla.*

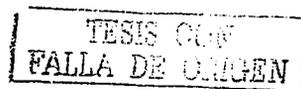
Crecimos y llegamos a varios millones de personas que por su naturaleza encuentran dentro del concepto de campesinos pero se agotó la tierra que podía cultivarse. Sin desconocer la posibilidad de que existiera algún latifundio en 1992 era imposible soslayar el obstáculo material de continuar con el reparto de tierras. Tal situación nos enfrentaba, como pueblo, como país, a mantener una norma constitucional sin cumplir o encontrar otras alternativas.

No hay duda que se refería de un cambio y que era uno de los cambios más importantes en la historia de México.

Para lograrlo se determinó iniciar una nueva etapa en el campo de que subsistiendo la tierra rural en propiedad colectiva (ejido y comunidad) se obtuviera seguridad jurídica; organización; desarrollo; alternativas de crédito y producción dentro de un sistema legal con tribunales especializados en la materia.

Después de todas estas acciones se reforma la constitución ante la certeza de que no se podía repartir la tierra rural susceptible de ser

<sup>21</sup> Nazar Sevilla. Marcos A. Op. Cit. P. 31-35



explotada en la misma proporción de las necesidades de los campesinos.

*La trascendencia de esta reforma fue la de no mantener vigente una obligación imposible de cumplir. Ahí tenemos el fin del reparto agrario y el inicio de una diversa etapa en la que destaca, por una parte, la creación de los tribunales agrarios y, por la otra, elevar a rango constitucional a la procuración de justicia agraria mediante un órgano cuya estructura se encomienda a la ley reglamentaria.*

El artículo 27 constitucional terminó con el reparto agrario, esto es, con la obligación ilimitada del Estado de "dotar con tierras y aguas suficientes... conforme a las necesidades de su población sin que en ningún caso deje de concedérseles la extensión que necesiten..."<sup>22</sup>

La reforma permite a la Constitución de sociedades mercantiles y establece los límites generales para su funcionamiento. La ley protege al campesino de la concentración indebida y de la especulación con la tierra. Al contemplar estas modalidades de asociación, las reformas no pretendan anular la vida ejidal y comunal; por el contrario, la confirman como uno de los aspectos irrenunciables a nuestro legado histórico.

Con esto se reconoce al campesino a los campesinos como titulares con capacidad plena para decidir entre ellos las pautas que se guiarán a fin de aprovechar las potencialidades de sus parcelas y lograr mejores niveles de vida. Se protege así la integridad de los pueblos indígenas, las áreas comunes de los ejidos y el territorio donde habitan sus moradores, con lo

---

<sup>22</sup> Texto del Artículo 27 Constitucional de 1992

cual se logrará abrir nuevas posibilidades de aprovechamiento de las áreas que todavía no han sido parceladas.

*Creación de tribunales agrarios dotados de autonomía, plena jurisdicción y competencia federal para la administración de la justicia agraria. (con lo que se alcanza la imparcialidad y objetividad indispensables.*

Para garantizar la impartición de justicia y definitividad en materia agraria, se establece en el texto constitucional en la fracción VII, los Tribunales Agrarios, de plena jurisdicción. Ellos estarán dotados con autonomía para resolver, con apego a la ley federal y de manera expedita, entre otros, los asuntos relativos a la tenencia en ejidos y comunidades, las controversias entre ellos y las referentes a sus límites.

*La sustitución del procedimiento mixto-administrativo-jurisdiccional implementado para resolver los conflictos del campo por un procedimiento ante los tribunales agrarios.*

Con ello, se sustituye el procedimiento mixto administrativo jurisdiccional con un nuevo sistema de plena jurisdicción y autónomo que funcionará conforme determine la ley reglamentaria, para impartir justicia agraria pronta, expedita y cercana a los interesados.

*La impartición de una justicia ágil, pronta, expedita y eficaz con mecanismo claros para la solución de controversias y normas accesibles a los hombres del campo ( sin desconocer la técnica que rige la administración de justicia se toma en cuenta la realidad del medio rural y los principios de seguridad jurídica y definitividad dentro de un*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

procedimiento jurisdiccional, por regla uni-instancial y, por excepción, bi- instancial que alienta la oralidad sin menos cabo de dejar constancia escrita de las actuaciones. Además, se logra que el tribunal agrario pueda proveer lo necesario para el desahogo de las pruebas y suspender los actos de autoridad agraria materia de la contienda así como ejecutar los laudos y convenios; que la confesión sea un medio para concluir la contienda siempre que resulte verosímil y se encuentre apoyada en otros elementos de prueba; que el tribunal exhorte a las partes a una amigable composición que se eleve a cosa juzgada; que la ejecución de las sentencias y las diversas hipótesis que se pueden presentar en esta etapa sean reguladas y que los magistrados presidan las audiencias con sanción expresa de ausencia de efectos jurídicos de lo actuado cuando no suceda así.

Y la integración adecuada y oportuna de un órgano jurisdiccional encargado de la administración de la justicia agraria.

La reforma de 1992 reconoce para los ejidatarios y propietarios la formación de sociedades mercantiles para la producción agropecuaria, las dedicadas a la comercialización y a la dotación de bienes y servicios nunca estuvieron prohibidas, para integrar con transparencia y eficacia los complejos procesos de la producción y mercadeo. Al mismo tiempo regula la propiedad de la tierra en las sociedades mercantiles.

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

La reforma al Artículo 27 y su Ley Reglamentaria establecen normas y procedimientos que impiden que las sociedades se formen con propiedades superiores a los límites legales o que la propiedad de las

acciones se acumule en una persona.

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

En la reforma constitucional, también se establece la reiteración de los conceptos de propiedad agrícola y ganadera, con las mismas extensiones de tierra que hasta hoy permite la norma en vigor, introduciéndose tres adecuaciones fundamentales:

- a) La posibilidad de que se constituye la pequeña propiedad forestal;
- b) La posibilidad de quien realice mejoras de sus tierras "cambie el uso de la misma" y no pierda por ese hecho la calidad de pequeña propiedad.
- c) Se elimina el concepto de certificado de inafectabilidad, al tenor del cambio propuesto en materia de política de reparto masivo de tierras.

#### *Respecto a la enajenación de parcelas*

Las parcelas ejidales ahora pueden ser objeto de transacciones: compraventa, contratos de renta y aparcería y asociación con inversionistas privados. También se abre la posibilidad para los ejidatarios en lo individual de pasar al dominio pleno, adquiriendo sus parcelas el estatus de propiedad privada.

El área parcelada del ejido podrá enajenarse entre sus miembros y sus poseedores podrán asociarse, ceder su uso a terceros o mantener la situación actual. Será la mayoría calificada la que otorgue el dominio de

las parcelas a sus titulares. Los ejidatarios que deseen mantenerse como ejidatarios y comuneros quienes determinen los medios para construirse un nuevo modo de vida que les permita incrementar su bienestar.

La Ley, con respecto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en los aprovechamientos de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con los terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros entre los miembros de los núcleos de población.

Igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela.

Dentro de núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5 por ciento del total de las tierras ejidales.

En todo caso, la titularidad de tierras a favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV del artículo 27 constitucional.

Quedan prohibidos los latifundios.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Los cambios más importantes, y los que creo conveniente resaltar de acuerdo a la propiedad social sería.

Las reformas de 1992 al artículo 27, la Ley de Reforma Agraria y la creación y reestructuración de instituciones vinculadas con los procesos económicos en el campo (Procuraduría Agraria, Secretaría de Desarrollo Social, Banco Rural [BANRURAL], etc.) abrieron una nueva etapa para las relaciones sociales y económicas dentro de la estructura agraria y de los sistemas agropecuarios.

Los cambios más importantes que sufrió la propiedad social de acuerdo a la reformas son:

La reforma al artículo 27 constitucional, derogó las normas que contenían la esencia de la tierra como propiedad social: inembargabilidad, imprescriptibilidad, inalienabilidad e intrasmisibilidad.

Con la eliminación del carácter de inembargabilidad, la parcela es ya un bien embargable, la familia campesina puede perder la tierra. La imprescriptibilidad impedía que los terrenos se arrendaran temporal o permanentemente y con la reforma agraria queda permitido.

La inalienabilidad hacía referencia a la limitación legal para que las tierras ejidales y comunales fueran enajenadas; la legislación vigente abrió la posibilidad de la compra y venta de tierra.

La intrasmisibilidad impedía legalmente que los derechos sobre la parcela ejidal y el aprovechamiento de la misma fuesen cedidos a personas ajenas a la familia del propietario.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO CUARTO

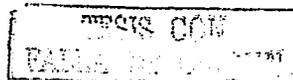
### MEDIOS DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD AGRARIA

#### 4.1. MEDIOS DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD AGRARIA ANTES DE 1992.

En esta época eran improcedentes las transmisiones y enajenaciones ya que la propiedad agraria era imprescriptible, inembargable e inalienable

La tierra dotada a una persona solamente puede transmitirse por sucesión o por medio de privaciones y nuevas adjudicaciones de derechos agrarios.

En materia de sucesiones comparando a la Ley Federal de Reforma Agraria con la legislación vigente; señala que la anterior legislación protegía el patrimonio familiar, mientras que la actual Ley expresa que



para el sucesor es potestativa la condición de familiar y desaparece la de dependencia económica.

La sucesión ejidal puede ser testamentaria o intestada.

La sucesión implica la transmisión de todos los derechos ejidales concretos y proporcionales y la continuidad de los mismos dentro del régimen ejidal de función social y protección familista.

#### 4.1.2. SUCESIÓN EN MATERIA AGRARIA.

Reglas contenidas en la derogada ley de la reforma agraria.

De una interpretación sistemática de los artículos 81,82 y 200 de la derogada Ley Federal de Reforma Agraria, se determina que los requisitos para heredar los derechos agrarios, cuando el de cujus haya formulado una lista de sucesión , son:

- I. La designación de determinada persona, por el autor de la sucesión, de la lista;
- II. Que tenga carácter de cónyuge o hijo del titular o, en defecto de ello, ser la persona que haya hecho vida marital con el ejidatario finado, dependiendo económicamente de él y, a falta de todos los anteriores, sólo haber tenido esa dependencia;
- III. No disfrutar de una unidad de dotación;
- IV. Tener capacidad agraria en los términos del artículo 200 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

- V. Tener un grado de dependencia de los que autoriza esa ley que excluya a los demás presuntos herederos designados.

De lo que se advierte que la Ley Federal de la Reforma Agraria consignaba la facultad del ejidatario para designar a sus herederos, pero tal designación debía recaer, en primer término, en su cónyuge e hijos o en la persona que hubiera hecho vida marital, siempre que fueran sus dependientes económicos.

A falta de las personas anteriores, el ejidatario formulará una lista de sucesión, en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse la adjudicación de derechos a su fallecimiento, siempre que también dependan económicamente de él.

En caso de que el ejidatario muera intestado el artículo 82 de la LFRA, dispone que esos derechos se transmitirán en orden de preferencia, al cónyuge que sobreviva o a la persona con que hubiera hecho vida marital y procreado hijos, o a uno de los hijos del ejidatario, o a la persona con que hubiera hecho vida marital durante los dos últimos años, o a cualquier otra persona de la que dependan económicamente de él; o sea, que se instituyó la sucesión legítima forzosa a favor de la familia del ejidatario fallecido.

#### *Antecedentes de la sucesión ejidal*<sup>23</sup>

La primera Ley Agraria que reglamenta la sucesión ejidal es la "Ley Sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal", expedida el 19 de diciembre de 1925.

<sup>23</sup> Chávez Padrón, Mmartha. Op. cit. P. 444-447

Esta ley eleva al rango de patrimonio de familia tanto la parcela ejidal como los otros bienes que integran los derechos agrarios de los ejidatarios, como el solar urbano y las tierras de uso común. Las leyes reglamentarias posteriores hasta la Ley Federal de Reforma Agraria conservan y respetan el principio de que la parcela y los derechos agrarios del ejidatario constituyen un patrimonio de familia, que la ley preserva para asegurar el bienestar, el desarrollo y la superación del núcleo familiar, adquiriendo el titular de la parcela el carácter de "jefe de familia", con la responsabilidad de destinar los productos obtenidos al sostenimiento familiar.

Anteriormente se consideraba que la familia constituye el centro medular de la sociedad mexicana y que su sólida integración fortalece a la Nación y asegura la plena independencia del Estado Mexicano; por ello, conviene revalorar estos postulados sancionados por la reforma agraria, surgidos desde sus raíces.

El Código Agrario de 1934 en su artículo 140, fracción III, sostuvo que la lista de sucesión sólo podía incluirse a la mujer e hijos del ejidatario.

El Código Agrario de 1940 abrió el paréntesis a una época en que se consideró que el ejidatario tenía libertad para nombrar a quien quisiera, aunque no fuere familiar, bastando que declarase que vivía en la familia con él, aun cuando todavía siguió sosteniendo que la lista de sucesión sólo podía incluirse a la mujer legítima o a la concubina, y luego indicaba a personas que hubieran formado parte de la familia.

El Código Agrario de 1942 ya no indicó que en la lista de sucesión tenía que estar la mujer y los hijos, sino que otorgó al ejidatario la libre facultad de designar heredero de entre las personas que dependieran

económicamente de él, aunque no fueran parientes, sistema que en la práctica provocó muchos conflictos entre los miembros de la familia propia y extraños que el fallecido había incluido en la lista de sucesión desheredando a su mujer e hijos.

Luego la Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971, en sus artículos 81 y 82 volvió al sistema inicial de establecer la legítima forzosa a favor de la familia propia del ejidatario, no sólo, por la testamentaria, sino también por el intestado, y reafirmó expresamente la obligación de que quien herede esta obligación a sostener la familia que dependía del fallecido (artículo 83).

La ley agraria se contempla en sus artículos 17 y 18; el primero se refiere al derecho establecido a favor de los ejidatarios para disponer o designar a quien deba sucederle en sus derechos agrarios. Este precepto tiene su antecedente en el artículo 81 de la anterior Ley Federal de Reforma Agraria; el dispositivo limitaba al ejidatario para designar al sucesor de sus derechos agrarios ya que lo obligaba a determinar a su heredero de entre su cónyuge o hijos; para el caso de que no estuviera casado podría designar a la persona con la que hiciera vida marital; en todos estos supuestos, también debería considerarse la circunstancia de la dependencia económica.

El actual artículo 17 ya no constriñe a los ejidatarios para designar a su sucesor de entre su cónyuge e hijos o, en su caso, concubina o concubinario, ya que el actual precepto también establece que podrá nombrar a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona; tampoco se obliga al autor de la sucesión a considerar la dependencia económica.

De la comparación de los dos preceptos queda en evidencia que el nuevo dispositivo de la ley agraria permita al ejidatario designar a cualquier persona como sucesora de sus derechos agrarios.

Sin embargo, a partir de la aplicación de la Ley Agraria y a través de las resoluciones emitidas por los Tribunales Agrarios ha podido advertirse que en incontables ocasiones el ejidatario nombra como sucesor o sucesora de sus derechos agrarios a una persona ajena al núcleo familiar, lo que ha venido a dejar preteridos al cónyuge o a los hijos del ejidatario fallecido.

Para decirlo en términos llanos es frecuente que los ejidatarios designen sucesor de sus derechos agrarios a la persona con la que han formado una segunda pareja, lo cual deja a la esposa o cónyuge, a los hijos dependientes económicos e incluso a los ascendientes desvalidos por la edad, en una situación de total abandono, pues en la generalidad de los casos, la parcela es la base del sustento económico del núcleo familiar. Lo anterior entraña un desconocimiento de los derechos derivados del matrimonio en perjuicio de los directamente afectados y de la propia institución familiar que siempre se ha considerado la cédula central de la sociedad.

Hay que considerar que la derogada legislación en materia agraria siempre dispuso una protección especial para el núcleo familiar, así el artículo 78 de la derogada Ley Federal de Reforma Agraria establecía que a las mujeres que disfrutaran de una unidad de dotación se les respetaría ese derecho dentro de un régimen matrimonial de hecho o de derecho; y en tal sentido el matrimonio se entendería celebrado bajo el régimen de separación de bienes. Esta disposición tenía la intención de proteger los bienes de las mujeres que contaran con una parcela ejidal y de esa suerte se les protegía para que su derecho fuera respetado independientemente del que tuviera su cónyuge o concubino.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El artículo 81 de la Ley Federal de Reforma Agraria, se concluye que la dependencia económica en relación con el ejidatario constituía un requisito indispensable para tener la calidad de sucesor de los derechos agrarios pertenecientes a aquél, y es evidente que tal requisito era exigible tanto para el cónyuge y los hijos del ejidatario, como para la persona con la cual hubiera hecho vida marital el titular de la unidad de dotación ejidal.

De manera similar se procedía en los casos de adjudicación sobre derechos agrarios por sucesión, ya que el heredero quedaba obligado a sostener con los productos de la unidad de dotación a los hijos menores, a los incapaces y a la mujer legítima hasta su muerte o cambio de estado civil, pues así lo disponía el artículo 83 de la misma legislación.

Si la anterior Ley Federal de Reforma Agraria no omitió proteger los derechos de una mujer titular de una unidad de dotación, ni omitió la debida tutela de los dependientes económicos del ejidatario titular, la vigente Ley Agraria también debe contener el dispositivo expreso en tal sentido, para no privar del disfrute de bienes que legalmente le corresponden al cónyuge, a los hijos menores o dependientes económicos, entre los que se deberán contar a los ascendientes que generalmente son los padres del ejidatario.

Igualmente en el caso de la privación de derechos agrarios previsto por el artículo 85 de la ley derogada en cita, la pérdida de tales derechos se matizaba para proteger al núcleo familiar; de esa suerte el artículo 86 prevenía que para el caso de pérdida de una unidad de dotación, la consiguiente adjudicación debería favorecer al sucesor designado, quedando por tanto destinada esa unidad al sostenimiento del grupo familiar.

En cambio en la actual Ley Agraria se consigna, en el mismo supuesto, el principio jurídico de la llamada autonomía de la voluntad, esto es, adopta un sistema de reconocimiento al predominio de la voluntad del ejidatario para designar a sus herederos, similar en la sucesión en materia civil, sin sujetarse a las reglas que establecía la derogada Ley Federal de la Reforma Agraria.

#### 4.1.3. POR PRIVACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE DERECHOS AGRARIOS A UN TERCERO.<sup>24</sup>

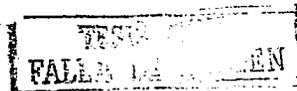
Los derechos agrarios pueden perderse individual o colectivamente, y también en forma temporal o definitiva.

Aún cuando hay antecedentes muy anteriores que poco a poco estructuraron el sistema parcelar de las tierras dotadas, adjudicarlos individualmente a los ejidatarios y aceptar la sucesión de las mismas, es hasta al artículo 140 del Código Agrario de 1940 cuando se ordenó la pérdida de la parcela por dejarla ociosa durante dos años agrícolas consecutivos, reviviéndose las normas jurídicas que rigieron la tenencia de la tierra en los calpullis del pueblo azteca durante la etapa precolombina.

El Código Agrario de 1940, en su artículo 139 reiteró expresamente que los derechos ejidales se perderían por la causa señalada y otras más que casi no se aplicaron.

El Código en mención, en su artículo 169 establece como causal de pérdida la anteriormente señalada.

<sup>24</sup> Chavéz Padrón, Martha. Op. Cit. p. 446

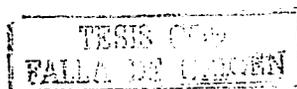


Posteriormente la Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971, en su artículo 85, amplió los casos en que la tenencia de la tierra ejidal concretamente adjudicaba a un ejidatario en explotación individual o colectiva, debe pasar a otro campesino capacitado y con derechos de preferencia y a la causal tradicional de no trabajar la tierra por dos años consecutivos se agregó la del sucesor que no cumpla en un año con la obligación de sostener a la familia del fallecido, la de destinar los bienes ejidales a fines ilícitos, acaparar unidades de dotación o parcelas y ser condenado por actividades relacionadas con la mariguana, amapola y estupefacientes.

La propiedad de la tierra en estos casos sigue siendo del ejido dotado originalmente y lo que se hace es privar a los antiguos ejidatarios que ya perdieron sus derechos y acomodar a otros campesinos que si quieren la tierra y poblar en ella, de tal manera que la resolución presidencial de privaciones y nuevas adjudicaciones colectivas solamente substituye a la dotatoria en lo relativo a quiénes son los nuevos beneficiados con los bienes ejidales, sin variar en nada la propiedad colectiva del ejido y la naturaleza jurídica de sus bienes.

Peró no solamente se da el caso de la privación definitiva de los derechos ejidales a que hemos hecho mención, sino también a la pérdida temporal o suspensión de los derechos ejidales cuando el ejidatario no labora su parcela o unidad de dotación durante un año.

Este sistema surgió desde la época precolonial en el calpulli azteca y en el México Contemporáneo revivió en el artículo 124 del Código Agrario de 1940, en el artículo 147 del Código Agrario de 1942 y regido en el artículo 64 de la Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971. Como trata de una privación definitiva que modifique la tenencia de la tierra en el ejido.



## Contenido que se ha dado al concepto de separación de ejidatarios

Al entrar en vigor la nueva Ley Agraria la privación de derechos ha dejado de operar; anteriormente existía un marco jurídico que posibilitaba la suspensión o privación de derechos y que por supuesto concedía un derecho de audiencia acorde con los preceptos 14 y 16 constitucionales, en donde se establece que nadie puede ser privado de sus derechos, bienes o posesiones sin un juicio debidamente seguido con leyes expedidas con anterioridad al hecho y tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

### 4.2. MEDIOS DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD AGRARIA DESPUES DE LAS REFORMAS DE 1992

#### 4.2.1 POR SUCESION<sup>25</sup>

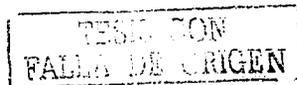
¿Qué derechos se transmiten por la vía sucesoria?

Se transmite la calidad de ejidatario, es el único acto que tienen estos efectos sin mediar la opinión de la Asamblea.

La Asamblea debe respetar la voluntad del ejidatario, y si el ejidatario decide dejar a Juan como sucesor de sus derechos ejidales, Juan será el titular.

Hay un principio jurídico que viene desde los romanos, una máxima que decía: *sumun lex sumun iuria*, mucha ley mucha injusticia. Un rasero parejo a veces nos lleva a tomar soluciones injustas. Antes existía un orden de preferencia para llevar acciones judiciales y solicitar la

<sup>25</sup> Naza Sevilla, Marcos A., Op. Cit. p. 409-410



impugnación de la lista de sucesores; ahora, la normativa establece que es una libertad absoluta la de testar.

Otra cosa, la voluntad que vale es la última. Si se desea modificarla, se acude al Registro Agrario y se cambia la lista.

### *Derechos sucesorios en Materia Agraria*

Si conforme con el artículo 17 de la Ley Agraria, el ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederle en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, ello necesariamente implica la posibilidad de que existan juicios sucesorios, de los cuales habrá de conocer el Tribunal Unitario Agrario, conforme a lo preceptuado en el numeral 18, fracción VII de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios; sin embargo, como la Ley Agraria no es del todo explícita en lo que se refiere a la facultad de los sucesores agrarios, resulta necesario acudir a la legislación civil federal, por así autorizarlo el artículo 2°. De dicha ley, a efecto de salvar las posibles omisiones que en casos están presentes.

Entonces el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal faculta en su libro tercero, título quinto, capítulo III, a los herederos para repudiar o aceptar la herencia, y si dicha ley es supletoria de la que rige al acto, no hay razón legal para aplicar los preceptos ahí contenidos.

(Semanario Judicial de la Federación. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Tomo V. febrero 1997. página 731)

Respecto a la designación de sucesores, el artículo 17 de la Ley Agraria textualmente señala:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"El ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederles en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, para lo cual bastara que el ejidatario formule una lista de sucesión en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse adjudicación de derechos a su fallecimiento. Para ello podrá designar al cónyuge ala concubina o el concubinario en su caso, a uno de los hijos, a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona.

La lista de sucesión deberá ser depositada en el Registro Agrario Nacional o formalizada ante fedatario público. Con las mismas formalidades podrá ser modificada por el propio ejidatario, en cuyo caso será valida la de fecha posterior."

De lo anterior, resulta válido que la disposición testamentaria realizada bajo la nueva Ley Agraria debe ser considerada suficiente para anular o modificar la inscripción de la lista de sucesión realizada con anterioridad.

Si del contenido del testamento se desprende que el heredero se le designó en forma universal, pues debe entenderse que se incluyen los derechos agrarias en la masa hereditaria, sin que sea obstáculo que el testamento no se hubiera depositado en el Registro Agrario Nacional, ya que la inscripción no constituye un elemento esencial de existencia ni de validez del acto jurídico en virtud del cual opone la transmisión de derechos agrarios y tampoco se considera como constitutivo de derechos, sino que tal inscripción es puramente declarativa, por tanto, la falta de ésta en el Registro Agrario Nacional de ninguna manera resta eficacia al testamento público de referencia. (Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo IV, Octubre de 1996, pag. 523)

TESIS CON  
FOLIO DE ORIGEN

### *Validez legal de la lista de sucesión*

De conformidad al artículo anterior, los derechos agrarios son transmisibles a través de la designación de sucesores hecha en vida por el ejidatario; pero a fin de esta designación o su modificación, tengan validez y produzcan los efectos jurídicos que les son inherentes, es necesario el cumplimiento del requisito formal que señala el mismo precepto, es decir, que la lista de sucesores se deposite en el Registro Agrario Nacional o sea formalizada ante fedatario público, lo cual tiende a otorgar certeza a la declaración de voluntad del ejidatario y seguridad jurídica a los sucesores, y se explica en atención a la especial relevancia y consecuencias de esa declaración.

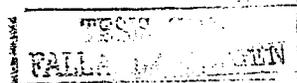
(Semanao Judicial Federal y su Gaceta. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Tomo I. Abril 1995, página 121)

### Artículo 18

La primera parte del artículo 18 de la Ley Agraria en vigor establece: " Cuando el ejidatario no haya hecho designación de sucesores, o cuando ninguno de los señalados en la lista de herederos pueda heredar por imposibilidad material o legal, los derechos agrarios se transmitirán de acuerdo con el siguiente orden de preferencia:

- I. Al cónyuge
- II. A la concubina o concubinario
- III. A uno de los hijos del ejidatario
- IV. A uno de los ascendientes; y
- V. A cualquier otra persona de las que dependa económicamente de él.

En los casos que se refieren las fracciones III, IV y V, si al



fallecimiento del ejidatario resultan dos o más personas con derecho a heredar. Los herederos gozarán de tres meses a partir de la muerte del ejidatario para decidir quien de, quien de entre ellos, conservara los derechos ejidales.

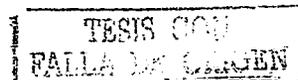
En caso de que no se pusieran de acuerdo, el Tribunal Agrario proveerá la venta de dichos derechos ejidales en subasta pública repartirá el producto, por partes iguales entre las personas con derecho a heredar. En caso de igualdad de posturas en la subasta tendrá preferencia cualquiera de los herederos.

De la disposición transcrita no se desprende la obligación, a cargo del cónyuge del ejidatario fallecido, de probar haber dependido económicamente de éste, porque ninguna alusión a este respecto se hace en la fracción I del precepto y aunque en la fracción V si se habla de dependencia económica, esta situación debe entenderse que se refiere a cualquier otra persona distinta a la cónyuge y demás sucesores que se mencionan en las fracciones precedentes.

#### Facultad del sucesor preferente de repudiar los derechos ejidales

Como el Artículo 18 de la Ley Agraria vigente prevé la posibilidad de que a la muerte de un ejidatario, los que resultan con derecho a heredar gozarán de un término de tres meses para que decidan quien, de entre ellos, conservará los derechos ejidales que le correspondan conforme al orden de preferencia estatuido en el citado numeral, sin que ello implique que se contrarie la voluntad del titular de los derechos agrarios, porque no existe disposición legal alguna que obligue al sucesor a que acepte un derecho que no desea.

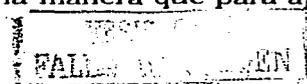
(Semanao Judicial de la Federación y su Gaceta. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Tomo V : febrero 1997 página. 798)



*Procedencia de la sucesión legítima de derechos agrarios cuando su titular no designa sucesores.*

El 17 y 18 de la Ley Agraria vigente, se concluye en que los casos de fallecimiento de un ejidatario que haya omitido designar a persona alguna para sucederle en sus derechos agrarios, debe atenderse al orden preferencial de sucesión establecido en las disposiciones legales citadas, por tanto el certificado de derechos agrarios expedido a favor del cónyuge superviviente del ejidatario que no designo sucesores de sus derechos ejidales, debe estimarse válido, pues la transmisión de tales derechos se realizó por quien legalmente tiene derecho de hacerlo. (semanario judicial de la fed. Y su gac. Trib. Coleg. Circ. Novena época tomo VII enero de 1998 pag. 10869)

En sí, la designación de sucesor constituye una declaración de voluntad hecha por el ejidatario, por medio de la cual dispone, para el tiempo en que ya no exista, de los derechos agrarios que le corresponden. Ahora bien, en la validez de esta declaración, considerada en sí misma, como acto puro y simple, independientemente de los derechos que de ella se quieran derivar, se rige indudablemente por la ley que estuvo vigente al ser expresada, pues siendo tal manifestación o declaración de voluntad un acto material, queda desde luego consumado y, por lo tanto, debe considerarse como pasado respecto de la ley nueva. De manera que si esta prescribe nuevas formas para la disposición de la última voluntad, sus preceptos no afectan ni pueden afectar a las disposiciones hechas bajo el imperio de la legislación anterior, por lo que resulta impropio sostener que una designación deba revestir las formalidades exigidas por la nueva ley agraria, en virtud de que el autor de la sucesión falleció cuando esta ya se hallaba en vigor, pues el hecho de que la sucesión se abra después de la vigencia de la nueva ley, no implica de ninguna manera que para apreciar



la validez extrínseca de la designación, deba entenderse a las nuevas disposiciones, en cuanto establecen disposiciones de forma que la ley anterior no exigía.

*Conforme a la nueva legislación Agraria la Asamblea de ejidatarios carece de facultades para intervenir en los derechos agrarios individuales*

El artículo 23, fracción II, de la actual Ley Agraria establece que es competencia de la asamblea "la aceptación y separación de derechos ejidales". Sin embargo ello no tiene aplicación cuando se trata de la hipótesis previstas por los artículos 17 y 18 de ese mismo ordenamiento legal que se refieren tanto al derecho del ejidatario para designar sucesores, que no requiere para su eficacia de la aprobación o intervención de la asamblea, como a la manera de transmitir de los derechos agrarios individuales para el supuesto en que el titular no haya hecho designación de sucesores, dado que, conforme al precepto legal en primer término mencionado, el titular tiene la facultad de designar a quien deba sucederle en los derechos, para lo cual bastará que formule la lista de sucesión que deberá depositar en el Registro Agrario Nacional o formalizarla ante fedatario público, y para el caso de que aquél no haya designado sucesores, el referido artículo 18 de la legislación en vigor determina la forma en que han de transmitirse tales derechos, disponiendo que en principio los herederos gozarán de tres meses a partir de la muerte del ejidatario para decidir quien, de entre ellos, conservará los derechos ejidales, y en defecto de lo anterior, el Tribunal Agrario proveerá la venta de los derechos en subasta pública, debiendo repartir el producto por partes iguales. De ahí que lo determinado en el artículo 23 de la Ley Agraria en vigor, para nada incluye la intervención de la asamblea de ejidatarios sobre la potestad de designar sucesores del titular, ni respecto en la forma que han de transmitirse sus derechos, cuando el titular no haya designado sucesores, y ello es justificable si se toma en consideración

TESIS CON  
VALIA DEL ORIGEN

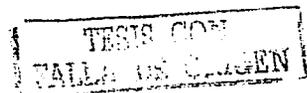
que, a partir de las reformas del artículo 27 constitucional y a la creación de la actual ley agraria, el régimen ejidal sufrió una radical transformación en cuanto a su derechos individuales. (Semanario Judicial de la Federación, y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Tomo I, abril de 1995 pagina 142)

Los derechos sucesorios sobre una parcela ejidal son indivisibles atento al contenido de los artículos 17 y 18 de la Ley Agraria, pues para que una parcela ejidal sea susceptible de fraccionarse por herencia o compraventa, es necesario que la misma se hubiese desincorporado del régimen ejidal, cancelada su inscripción en el Registro Agrario Nacional e inscrita en el Registro Público de Propiedad y de Comercio, para que así el ejidatario adquiriera el pleno dominio sobre la parcela al pasar a formar parte del derecho común.

#### 4.2.2. POR PRESCRIPCIÓN<sup>26</sup>

La Ley Agraria vigente, en su artículo 48, prevé la prescripción adquisitiva como medio de adquirir tierras ejidales.

Del artículo 48 de la Ley Agraria, vigente a partir del día siguiente de su aplicación en el Diario Oficial de la Federación, el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, se advierte que bajo la nueva legislación de la materia, es posible adquirir derechos agrarios por prescripción positiva, pero de la interpretación legal de dicho precepto, se advierte que sólo rige hacia al futuro, resultando aplicable exclusivamente a la posesión que se tenga con los requisitos y bajo las condiciones que el citado artículo



previene, a partir del inicio de la vigencia de la Ley Agraria, y no a la posesión que tenía con anterioridad a ella, respecto a los predios sobre los que existen derechos agrarios reconocidos a favor de un ejidatario o comunero, pues de lo contrario, se estaría aplicando la Ley Agraria en forma retroactiva, en perjuicio de los últimos, lo que sería violatorio de garantías.

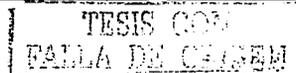
(Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Octava. Época. t. VIII. 1994 página. 111 jurisprudencia.)

El artículo en mención (48 de la Ley Agraria), conduce a establecer que el ejercicio de la acción de la prescripción en virtud de la posesión de tierras ejidales por quien se considere titular de los derechos respectivos, mientras no se trate de las destinadas al asentamiento humano, bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública, tiene por fin regularizar las situaciones de hecho generadas por la invocada posesión. Así, respecto de dichas tierras, es factible jurídicamente reconocer la titularidad de los derechos agrarios atento a la citada prescripción, una vez que sean demostrados los requisitos preindicados, expidiéndose por consecuencia el certificado que lo justifique, sin afectarse al régimen ejidal con la declaración respectiva, pues de ninguna manera se sustraen las tierras del núcleo agrario correlativo.

(Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tribunales Colegiados de Circuito. Octava. Época. Tomo. XIII abril 1994 Página. 416)

De lo establecido en dicho artículo de la Ley Agraria, se desprende que para la acción de prescripción adquisitiva opere, los términos aptos para ello, deben empezar a contar a partir de la vigencia de dicho ordenamiento legal, y no de la posesión que se tenía con anterioridad a ella, toda vez que la abrogada Ley Federal de la Reforma Agraria no contempla esta figura

<sup>26</sup> Nazar Sevilla, Marcos A. Op. Cit. p 390-395



jurídica como medio para adquirir derechos agrarios reconocidos a favor de ejidatarios o comuneros.

Reconocimiento de derechos ejidales, vía prescripción adquisitiva.

Conforme al artículo citado de la Ley Agraria, el reconocimiento de derechos ejidales vía prescripción adquisitiva, procede en el evento de que el interesado acredite la posesión de la tierra parcelada en concepto de titular de ese derecho, en forma pacífica, continúa y pública, durante un periodo de cinco años si la posesión es de buena fe o de diez si es de mala fe. El propio numeral preceptúa que el Tribunal Unitario Agrario, previa audiencia de los interesados, del comisariado ejidal y los colindantes, en la vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emitirá la resolución sobre la pretendida adquisición de los derechos anotados

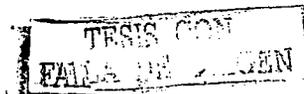
Para efectos de procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de tierras ejidales prevista por el artículo 48 de la Ley Agraria, los términos de cinco y diez años a que se refiere tal precepto, debe computarse a partir de la fecha en que entró en vigor la referida Ley Reglamentaria del artículo 27 constitucional en materia agraria.

#### 4.2.3. POR ENAJENACIÓN<sup>27</sup>

Conforme al Artículo 80 de la Ley Agraria, la transmisión de derechos parcelarios es posible con ciertas limitaciones. Una de ellas se relaciona, precisamente, con la enajenación de derechos parcelarios.. y se

---

<sup>27</sup>Nazar Sevilla, Marcos A. Op. Cit. p. 365 y 697



establece en ese mismo artículo que sólo puede enajenarse a miembros del núcleo y no a terceros, respetando un orden de preferencia.

La *Enajenación de parcelas* es el acto jurídico por medio del cual un ejidatario o comunero se obliga a transmitir legalmente la titularidad de una parcela a otra persona, quien la adquiere en virtud de este acto. La enajenación de parcelas únicamente es procedente entre ejidatarios, poseionarios o vecindados del mismo núcleo agrario. Lo anterior, deberá llevarse a cabo mediante un contrato por escrito en donde conste fehacientemente la voluntad del enajenante y del adquirente, otorgando ante dos testigos, a título gratuito u oneroso, y en el que se haya notificado el derecho del tanto.

Dicho derecho del tanto se prevé en el artículo mención y consiste en otorgar al cónyuge y a los hijos del enajenante de derechos parcelarios la oportunidad de adquirir preferentemente, en relación con ejidatarios o vecindados del núcleo de población, los derechos en cita, por lo que antes de verificar la enajenación debe notificarse a aquellos de la venta que pretende realizarse, a fin de que en el término de 30 días naturales a partir de la notificación hagan valer su derecho preferencial, precluyendo ese derecho al vencer el término sin manifestación alguna.

Para ejercer el derecho del tanto en materia agraria debe existir notificación previa a la enajenación.

Además para que el cónyuge y los hijos del enajenante de los derechos parcelarios ejerzan el derecho del tanto, se sigue que debe notificarse a éstos la pretensión de enajenar, no basta que tengan conocimiento de que va a realizarse, sino que éste, debe derivar de la notificación misma. Además, la notificación debe hacerse antes de realizar

ESTADO LIBRE SOBERANO  
FALLA DE JUREN

la enajenación, no después, ya que la finalidad de la norma jurídica consiste en tener oportunidad de ejercitar el derecho del tanto.

Ahora 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 adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas.

La Ley Agraria en su artículo 23, fracción X, faculta a la Asamblea ejidal para determinar la delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común, por lo que el núcleo de población agrario, con fundamento en 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 de regularizar la tenencia de los poseedores 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.

#### *Destino de las tierras.*

Las tierras ejidales por su destino se dividen en:

- *Tierras para el asentamiento humano.*- Integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido. Están conformadas por los terrenos en que se ubica la zona de urbanización y el fundo legal.
- *Tierras de uso común.*- Constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido. Representan aquella

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

superficie que no ha sido especialmente reservada por la Asamblea para el asentamiento humano o las parcelas.

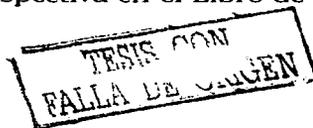
- *Tierras parceladas.* Sobre éstas el ejidatario en lo individual, o varios ejidatarios en su conjunto, tienen derecho al aprovechamiento, uso y usufructo.

Es facultad de la Asamblea señalar y delimitar estos tres tipos de tierra. No necesariamente todos los ejidos tienen los tres tipos de tierras; hay algunos que no cuentan con área de asentamiento humano, existen aquellos que no tienen tierras parceladas y otros sólo tienen parcelas.

#### *Derechos sobre las parcelas*

Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas. Los derechos sobre éstas se acreditarán por medio de los certificados parcelarios y, mientras se expiden éstos, por los certificados de derechos agrarios expedidos bajo las anteriores legislaciones.

A partir de la asignación de parcelas, los ejidatarios pueden enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población agrario. Para ella 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.



Los ejidatarios pueden también adoptar el dominio pleno de sus parcelas, es decir, podrán adquirir la propiedad sobre sus parcelas, las cuales ya no estarán sujetas al régimen ejidal sino al régimen de la propiedad privada, regida por el derecho común.

De acuerdo con el artículo 81 al 86 de la Ley Agraria, la adquisición del dominio pleno sobre la tierra parcelada es un acto cuya decisión corresponde exclusivamente al titular de la misma. Pero requiere la autorización de la asamblea para poder hacer las gestiones legales correspondientes.

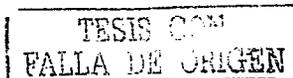
#### *4.3. Adquisición del dominio pleno*

Con relación a la posible adquisición del dominio pleno sobre las parcelas, es necesario destacar:

- La autorización para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas es potestativo de cada Asamblea ejidal; es decir, no es un acto forzoso. (Art. 81 y 82 L.A.)
- 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.

##### 4.3.1. PROCEDIMIENTO PARA ADOPTAR EL DOMINIO PLENO

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



- Contar con el título de parcela, expedido en los términos establecidos en la Ley de la Reforma Agraria, o el certificado de derechos parcelarios, expedido por el Registro Agrario Nacional, en los términos de la Ley Agraria, o sea que el total del ejido. O la zona parcelada estén delimitadas y asignadas a los ejidatarios, en los términos del artículo 56 de la Ley Agraria a través de la Procuraduría Agraria y del PROCEDE.
- Solicitar a la Asamblea la autorización para adoptar el dominio pleno.

Si, al ejidatario, le es negada la solicitud de adopción pleno, podrá promover el juicio de nulidad, en el que acredite que el dominio pleno solicitado no causa perjuicios al ejido ni contraviene intereses a terceros.

- Que la asamblea, con las formalidades de la ley, resuelva, una vez que la mayoría de las parcelas fueron asignadas formalmente, que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno.

La asamblea en la que se acuerde que los ejidatarios puedan adoptar el dominio pleno, por la trascendencia de la decisión que se toma, deberá reunir formalidades especiales en cuanto a plazos de convocatoria, quórum de instalación y de votación, asistencia del representante de la Procuraduría Agraria y del fedatario público.

La resolución de la asamblea no obliga a todos los ejidatarios a adquirir el dominio pleno. Es propiamente una autorización para que sólo aquellos que deseen hacerlo, gestione ante el Registro Agrario Nacional la cancelación de su inscripción. (Esto en los términos del artículo 23, fracción IX, de la Ley Agraria, observando

La resolución de la asamblea no obliga a todos los ejidatarios a adquirir el dominio pleno. Es propiamente una autorización para que sólo aquellos que deseen hacerlo, gestione ante el Registro Agrario Nacional la cancelación de su inscripción. (Esto 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.)

- Cancelación en el Registro Nacional Agrario e inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

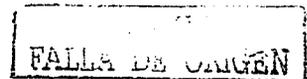
Una vez realizada la asamblea, los ejidatarios que deseen asumir el dominio pleno sobre las parcelas deberán solicitar al RAN que las tierras de que se trate sean dadas de baja. Propiamente, a partir de la cancelación de esta inscripción en el RAN, las tierras dejan de ser ejidales y quedan reguladas por el derecho común.

**El RAN, a su vez, expedirá el título de la propiedad respectivo, mismo que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.**

Se establece también que la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatuario o de organización del ejido

De lo anterior se deriva que:

A partir de que el Registro Público de la Propiedad expida al ejidatario el título de propiedad respectivo, las parcelas ejidales terminan



totalmente con el régimen ejidal, convirtiéndose estas, en propiedad privada.

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, establece en su artículo 830 que " el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fije la ley "

Por lo tanto cualquier acto jurídico que el ejidatario pretenda realizar sobre esta propiedad se registrará por lo dispuesto en el derecho común.

Es así como lo señala y dispone el la legislación agraria.

Pero, que posteriormente, la misma legislación contraviene lo anterior con lo dispuesto en su artículo 84.

Es decir, por un lado, dice que el ejidatario debe sujetarse a las reglas del derecho común, pero, por otro lado, lo obliga a cumplir con el derecho del tanto establecido en la misma ley.

Es precisamente, éste, el objeto de la presente tesis, demostrar que existe una invasión del derecho agrario sobre el derecho civil.

En si, la invasión estriba en que, el artículo 82, segundo párrafo de la Ley Agraria da por terminado el régimen ejidal y en el artículo 84 de la misma ley continúa regulando e imponiendo condiciones a la propiedad que ya ha dejado de estar sujeta a dicho régimen.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Entonces; resulta absurdo este artículo 84 que consagra la ley agraria, ya que esta totalmente fuera de contexto, debido a que las parcelas son propiedad privada y estas están sujetas al derecho común.

En el derecho común no hay ninguna disposición que limite la propiedad, a excepción de las establecida por la Constitución que son por utilidad pública y mediante indemnización, para que no pueda disponer de ella libremente, y menos si no lleva a cabo el derecho del tanto.

Y es precisamente lo que se establece en el artículo 84, una limitación a la propiedad privada, insistimos, ésta ya dejó de estar sujeta al régimen ejidal.

En el derecho común, solamente, regula el derecho del tanto en la copropiedad y la parcela que pasa a ser propiedad privada no es en copropiedad.

En el derecho común se entiende por copropiedad " hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial, pertenecen pro-indiviso a dos o más personas."

Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad, sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alicuota.<sup>28</sup>

Sin embargo, la ley agraria, es tan clara y precisa en cuanto a que una vez que las parcelas hayan adoptado el dominio pleno de acuerdo con los requisitos establecidos, estas dejan de ser reguladas por dicha ley.

<sup>28</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. P.111

Entonces, es inexplicable y tan absurdo que, si ya, dio por terminado el régimen ejidal pretenda y continúe regulando la propiedad.

#### **4.3.2. PRIMERA ENAJENACIÓN DE PARCELAS CON DOMINIO PLENO**

Una vez que se adquiere la propiedad, este, tiene un derecho único y exclusivo y dispone sin el consentimiento de los demás cuando quiera enajenarlo por ser propiedad privada.

Y sin embargo la legislación agraria limita este derecho de enajenación en la siguiente disposición.

El artículo 84 establece que en los casos de primera enajenación de parcelas sobre las que se haya adquirido dominio pleno, gozarán del derecho del tanto o de preferencia, es decir, tendrán preferencia para comprarlas:

1. los familiares del enajenante,
2. las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año,
3. los ejidatarios,
4. los vecindados y
5. el núcleo de población ejidal, en ese orden de prelación.

Es absolutamente inconcebible que este artículo imponga condiciones al ejidatario cuando este desee enajenar su parcela de dominio pleno. Por que hacerlo, reitero nuevamente, si ya no esta sujeta al régimen ejidal.

Ahora, si el ejidatario desea enajenar su propiedad, puede hacerlo realizando una simple compra-venta. Y de ninguna forma a dar el derecho del tanto, como lo establece la Ley Agraria.

Por enajenación se entiende que es el acto jurídico por medio del cual un ejidatario o comunero se obliga a transmitir legalmente la titularidad de una parcela a otra persona, quien la adquiere en virtud de ese acto.

Y además la enajenación, esta sujeta a las disposiciones del derecho común local, solamente, y por ningún motivo por la legislación agraria.

Aunado a esta limitación de la propiedad privada, obliga al ejidatario a dar el derecho del tanto, en donde esto también resulta absurdo.

Porque; en primer lugar aparecen " los familiares del enajenante "; entendiéndose por familiares del enajenante de acuerdo a la legislación federal a todos los parientes en línea recta y colateral hasta el cuarto grado.

En segundo lugar de preferencia " las personas que hayan trabajado las parcelas por más de un año ", considero que este supuesto y el anterior son muy amplios.

En tercer lugar de preferencia corresponde a los ejidatarios y, tenemos que, ejidatarios son los hombres y mujeres titulares de derechos agrarios.

En cuarto lugar corresponde a los avecindados que son aquellos mexicanos mayores de edad y que han residido por más de un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que han sido reconocidos como tales por la Asamblea Ejidal o Tribunales Agrarios competentes.

TESIS CON  
FALLA DE LUGAR

Estos, sólo, están tienen derecho a adquirir la propiedad.

Ahora, si los ejidatarios, son hombres y mujeres titulares de derechos agrarios y estos conforman el núcleo de población ejidal, entonces porque establecer como quinto y último lugar de preferencia " y el núcleo de población ejidal ", si como ya dijimos los ejidatarios conforman este núcleo de población.

Por consiguiente, ya el núcleo de población esta fuera de lugar, o de más, a menos que se refiera a los núcleos de población del estado o del país, como se puede apreciar este artículo no es viable de ninguna forma.

Considero que, tal vez, se establece la palabra " y el núcleo de población ejidal " para que no quede ningún ejidatario fuera de este derecho de preferencia.

En realidad, es tan absurdo a todo lo que obliga el artículo 84 de la legislación agraria porque además (como ya mencionamos) de limitar la propiedad privada del ejidatario, le impone la obligación de otorgar el derecho del tanto a tantísimas personas, ya que, no son cuatro o cinco personas las que gozan de ese derecho, sino que creo que, ni el mismo Comisariado Ejidal y mucho menos el ejidatario sabrían quienes son esas personas que tienen ese derecho.

Esto, solamente, sería si fuese posible, que el ejidatario otorgará el derecho del tanto, aunque, tampoco es posible. Por que no puede regular la propiedad de esta forma.

En si, son demasiadas las contradicciones las que este artículo 84 tiene inmersas en el:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Además de lo ya mencionado, exponemos a manera de comentario que además impediría al ejidatario a vender en el momento que desee y lo obligaría a esperarse treinta días para ver si las personas que gozan del derecho del tanto quiere comprar las parcelas, o sea que también lo limitarían en cuanto a la persona que él desee venderle.

*Y aún la Ley Agraria continúa estableciendo lo siguiente en cuanto a la primera enajenación, cuando ya explicamos que no tiene ya por que regular esta situación.*

Este derecho del tanto deberá ser ejercido por los interesados dentro de un término de 30 días naturales, contando a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará su derecho.

Si no hiciere 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 Comisariado ejidal, con la participación de dos testigos o ante el fedatario público, y surtirá efectos para aquellos que tengan derecho del tanto.

El comisariado ejidal, bajo su estricta responsabilidad, debiera publicar de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de bienes o derechos que se enajenen.

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 quien corresponde la preferencia.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Además, si las tierras sobre las que se adquiere el dominio pleno están comprendidas dentro del áreas declaradas como reserva de crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, el enajenante deberá respetar también el derecho de preferencia que la Ley de Asentamientos Humanos otorga a los gobiernos de los estados y municipios.

Si las tierras sobre las que se adquiere dominio pleno son destinadas al desarrollo urbano, deberán sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

La primera enajenación de parcelas sobre las que se haya adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante. Y deberá hacerse, cuando menos, al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

De manera muy curiosa, la ley dispone que la primera enajenación a persona ajenas al núcleo de población, será libre de impuestos o de derechos federales para el enajenante, con lo que pareciera que se alienta a los ejidatarios a enajenar a personas ajenas al núcleo de población y a éstos a comprar a precio relativamente bajo.

Una vez expuesto lo anterior podemos apreciar que es inoperante este supuesto candado (establecido en el artículo 84 de la Ley Agraria) que ponen los legisladores para garantizar la seguridad de la familia del enajenante en la primera enajenación de parcelas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Como por ejemplo en caso de controversias en relación al incumplimiento del derecho del tanto sobre parcelas que adquiere el dominio pleno.

Si, acuden al Tribunal Agrario no será competente por que ya se dio de baja en el Registro Agrario Nacional y se inscribió en el Registro Público de Propiedad. Y si demandan la nulidad ante el fuero común, no es requisito en la enajenación de la propiedad el derecho del tanto, únicamente en la copropiedad.

***Lo anterior se fundamenta en los siguientes artículos de la Ley Agraria.***

**ARTICULO 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, cumpliendo lo previsto por esta Ley.”

**ARTICULO 82.**

“Una vez que la Asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno de las parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

sean dadas de baja en dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

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

### **ARTICULO 83.**

“La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatutario o de organización del ejido.

La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el Comisariado ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional, el cual efectuará las cancelaciones correspondientes”.

### **ARTICULO 84.**

“En caso de la primera enajenación de parcelas sobre los que hubiere adoptado el dominio pleno, 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 ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser

T  
FALLA DE URGEN

anulada.

El Comisariado ejidal y el Consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

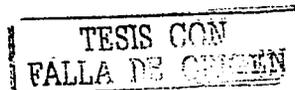
La notificación hecha al Comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá efectos de la notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el Comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.”

**ARTICULO 85.**

“En caso de que se presente ejercicio simultáneo del derecho del tanto con posturas iguales, el Comisariado ejidal, ante la presencia de fedatario público, realizará un sorteo para determinar a quien corresponde la presencia.”

**ARTICULO 86.**

“La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.



## CONCLUSIONES

La Ley Agraria, nacida a la luz de la reforma al Artículo 27 constitucional, ha venido a dar un giro completo a la regulación jurídica de las tierras ejidales en comparación a la que existía en la hoy abrogada Ley Federal de la Reforma Agraria, dando la posibilidad a los ejidatarios de sacar sus parcelas del régimen ejidal y transformarlas en propiedad privada sujeta al derecho común.

La adquisición de dominio pleno es en resumen la conversión de la propiedad social a propiedad privada. Esta figura de dominio pleno nunca había estado contemplada en alguna legislación agraria como ahora.

Cabe mencionar que el dominio pleno es una figura a la que tiene derecho sólo los ejidatarios, la ley no menciona ningún otro sujeto agrario con capacidad para adoptarlo, sin embargo el Registro Agrario Nacional da trámite legal a la inscripción de dominio pleno solicitado por posesionario.

Las reformas constitucionales de 1992 pareciera que se hicieron para favorecer a los grandes capitales, nacionales, extranjeros, con lo que ahora podrán comprar las tierras que anteriormente se encontraban restringidas en cuanto a su transmisión, ahora contempla la posibilidad de enajenar en el Artículo 80 de la Ley Agraria cumpliendo las condiciones que el adquirente sea vecindado o ejidatario del mismo núcleo.

Ahora bien, en el caso de que no sea el adquirente vecindado o ejidatario del mismo núcleo de población, el enajenante previamente puede adquirir el dominio pleno para enajenarlo como una propiedad privada,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

misma que, no obstante a lo anterior le siguen aplicando el Artículo 84 de la Ley "Agraria", no Civil como debería ser.

Se logró el objetivo de demostrar que el derecho del tanto establecido en la Ley Agraria *es una invasión de competencia al derecho civil*

La Ley Agraria por ningún motivo debe regular e imponer al ejidatario a otorgar el derecho del tanto en la primera enajenación de parcelas que son propiedad privada o de dominio pleno. Ya que, este, en el momento que desee enajenar deberá sujetarse a las disposiciones del derecho común y no como lo señala el Artículo 84 de la Ley Agraria.

Porque una vez que se adquiere la propiedad, este, tiene un derecho único y exclusivo y dispone sin el consentimiento de los demás cuando quiera enajenarlo por ser propiedad privada.

El derecho del tanto establecido en la Ley Agraria resulta totalmente improcedente, ya que el derecho común, solamente, regula el derecho del tanto en la copropiedad y la parcela que pasa a ser propiedad privada no es en copropiedad.

Es inoperante el supuesto candado que impone la Ley Agraria, en su Artículo 84, en el que supuestamente, se protege y se le da prioridad a la familia del enajenante.

Por lo anterior es prioritario que las instituciones responsables ahora de la actual "reforma agraria" pongan atención y fijen metas encaminadas a la tutela casi de carácter individual de los sujetos agrarios, que adquieran el dominio de las parcelas y pretendan enajenar, o bien

para evitar lo que actualmente sucede, que utilizan la cesión de derechos para disfrazar ventas y evitar el procedimiento del dominio pleno y primera enajenación.

***Por lo anterior propongo una Reforma a la Ley Agraria.***

Derogar el Artículo 84 de la Ley Agraria y sus subsecuentes, debido a los absurdos que en estos se establecen.

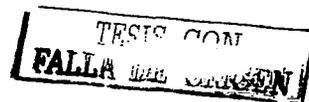
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## BIBLIOGRAFÍA

1. Bonnacasse, Julien. Tratado Elemental de Derecho Civil. ed.. Ed. Harla. México. D.F. 1993. p. 369
2. Chávez Padrón, Martha. El Derecho Agrario en México. ed. 8ª. Ed. Porrúa. México 1995. p. 485
3. De Pina Vara, Rafael. Derecho Civil Mexicano. ed. Ed. Porrúa. México 1992. p. 365
4. De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Ed. vigésimo sexta. Ed. Porrúa. México 1998. p 405
5. Durand Alcántara, Carlos Humberto. El Derecho Agrario y El Problema Agrario de México. ed. Ed. Porrúa. México 2002. p. 625
6. Gabino Vazquez Alfaro Guillermo. Lecciones de Derecho Agrario. ed.. Ed Pac. S. A.. México 1997. pp. 320
7. Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil, ed.. Ed. Porrúa, México 1992. p. 297
8. García Ramírez, Sergio. Elementos de Derecho Procesal Agrario. ed. Ed. Porrúa. México. 1993. p. 305
9. González, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil. ed.. Ed. Trillas. México 1998. p. 312

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

10. Lemus García, Raúl. Derecho Agrario Mexicano. ed.8ª. Ed. Porrúa. México 1996. p. 263
11. Luna Arroyo, Antonio. Derecho Agrario Mexicano. ed.. Ed. Porrúa. México 1975. p. 463
12. Luna Arroyo, Antonio. Diccionario de Derecho Agrario Mexicano. ed.1ª. Ed. Porrúa. México 1982. p. 592
13. Medina Cervantes, José Ramón. Derecho Agrario. Ed. Harla. México 1987. P. 265
14. Mendieta y Núñez, Lucio. El Problema Agrario en México. ed. vigésima. Ed. Porrúa. México 1989. p. 361
15. Nazar Sevilla, Marcos A. Procuración y Administración de Justicia Agraria. ed. Ed. Porrúa. México 1999. p. 566
16. Rivera Rodríguez, Isaías. El Nuevo Derecho Agrario Mexicano. ed. 1ª. Ed. McGraw-Hill. México. 1996. p. 422
17. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil t.II. ed. vigésima octava. Ed. Porrúa. México 1997. p. 505
18. Rojina Villegas Rafael. Contratos. T. IV. Ed. Vigésima sexta. Ed. Porrúa. México 1999. p. 548
19. Ruíz Massieu, Mario. Temas de Derecho Agrario, ed. 2ª., Ed. México 1998. p. 205



## LEGISLACIONES

- ❖ Estados Unidos Mexicanos. Constitución Política.
- ❖ Ley Agraria.

## OTRAS FUENTES

- ❖ Reglamento de la Ley Agraria.

