



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES

ARAGÓN

"NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EJIDAL"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:
JESÚS ANDRÉS ESPINOSA FRANCO

ASESOR: LIC. JOSÉ LUIS PEREA ORTIZ.



FES Aragón

MÉXICO

2005

m. 345495



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a divulgar en internet, sin costo e ingreso al contenido de mi trabajo intelectual.

NOMBRE Jesus Amores

Espinosa Franco

FECHA: 4- Mayo 2005

FIRMA: [Firma]

AGRADECIMIENTOS

A MI ESPOSA:

Ma. Angélica por su comprensión y apoyo

A MIS HIJOS:

Para exhortarlos a que cumplan sus metas

A MIS PADRES:

Por brindarme su impulso y apoyo

A MIS HERMANOS:

Por confiar en mí

Y especialmente a un ángel con sombrero que desde el cielo cuida a mi familia y nos abre las puertas que creemos imposibles de abrir (gracias a ti Güerito).

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EJIDAL

INDICE	
INTRODUCCIÓN.....	I

CAPÍTULO PRIMERO ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

1.1.- CONCEPTO DE PROPIEDAD.....	1
1.1.1.- CONCEPTO CLÁSICO.....	2
1.1.2.- CONCEPTO ACTUAL.....	12
1.1.3.- CONCEPTO CON FUNCIÓN SOCIAL.....	13
1.2.- PROPIEDAD PÚBLICA Y PROPIEDAD PRIVADA.....	14
1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.....	21
1.4.- FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.....	24
1.5.- FORMAS DE PERDER LA PROPIEDAD.....	25

CAPÍTULO SEGUNDO EL EJIDO

2.1.- CONCEPTO.....	29
2.2.- ORGANIZACIÓN DEL EJIDO.....	32
2.3.- TIERRAS EJIDALES.....	35
2.4.- DELIMITACIÓN Y DESTINO DE TIERRAS EJIDALES.....	39
2.5.- CONSTITUCIÓN DE NUEVOS EJIDOS.....	42

CAPÍTULO TERCERO LA PROPIEDAD AGRARIA

3.1.- PROPIEDAD EJIDAL.....	46
3.1.1.- PROPIEDAD EJIDAL INDIVIDUAL.....	52
3.1.2.- PROPIEDAD EJIDAL COLECTIVA.....	55
3.2.- PROPIEDAD COMUNAL.....	56
2.2.1.- RECONOCIMIENTO DE LAS COMUNIDADES.....	56
2.2.2.- LOS ÓRGANOS COMUNALES.....	59
3.3.- PEQUEÑA PROPIEDAD.....	59
3.3.1.- LAS SUPERFICIES DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD.....	64
3.3.2.- LOS EXCEDENTES DE TIERRA.....	65
3.4.- LAS SOCIEDADES MERCANTILES EN MATERIA AGRARIA.....	66

3.4.1.- CARACTERÍSTICAS	67
3.4.2.- OBJETO SOCIAL	69
3.4.3.- LIMITES DE TIERRA.....	70

CAPÍTULO CUARTO LA PROPIEDAD EJIDAL

4.1.- ENAJENACIÓN DE DERECHO PARCELARIOS.....	76
4.2.- EL DOMINIO PLENO SOBRE SUS PARCELAS.....	78
4.3.- EL DERECHO DEL TANTO.....	79
4.4.- ZONA DE URBANIZACIÓN.....	87
4.5.- PARCELA ESCOLAR.....	89
4.6.- UNIDAD AGRÍCOLA, INDUSTRIAL DE LA MUJER.....	91
4.7.- UNIDAD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA JUVENTUD.....	93
CONCLUSIONES.....	96
BIBLIOGRAFÍA.....	102

INTRODUCCIÓN

La naturaleza jurídica de la propiedad ejidal, al igual que muchos temas en materia agraria, es uno de los más controvertidos dentro del Derecho Agrario Mexicano, desde su punto de vista práctico como teórico, si tomamos en cuenta las características de la propiedad pública o privada, que en mucho de los casos son divergentes en cuanto a las características de la propiedad ejidal.

Hablar de la propiedad ejidal requiere establecer entre otras cuestiones, los puntos comunes y diferencias existentes con la propiedad pública y privada, para así tener un concepto de lo que es la propiedad ejidal y poder señalar de manera fehaciente y categórica si verdaderamente existe la propiedad ejidal o simplemente es una forma de posesión sin que se llegue a tener la propiedad de las mismas.

El presente trabajo pretende encontrar las características de la propiedad ejidal en comparación con otros tipos de propiedad, para estar en la posibilidad de ubicar su naturaleza jurídica y en su momento poder determinar si verdaderamente el ejidatario se encuentra sujeto a derechos y obligaciones como propietario de tierras ejidales, ya sean individuales o colectivas, o es simplemente poseedor de tierras para su explotación y aprovechamiento en beneficio del núcleo de población al que pertenece o de manera individual cuando explota su parcela.

Para los efectos del desarrollo del presente trabajo, el mismo se desarrolla en cuatro capítulos; el primero de ellos nos lleva a lo que son los antecedentes de la propiedad desde su concepto clásico al actual, así como

las características de la propiedad pública, privada y social, las formas de adquirir y perder la misma.

El segundo capítulo aborda lo que es el ejido, su organización, las tierras que lo constituyen, su delimitación y destino y por último, la forma de poder constituir nuevos ejidos, a partir de la nueva Ley Agraria.

El capítulo tercero se refiere a la propiedad agraria, desde el punto de vista de la propiedad ejidal, la comunal, la pequeña propiedad, así como las sociedades mercantiles propietarias de tierras.

Por último, el cuarto capítulo está encaminado a entender lo que es la propiedad ejidal, La enajenación de los derechos parcelarios, el dominio pleno de las parcelas, el derecho del tanto y las diferentes formas de tenencia de la tierra dentro de los núcleos de población ejidal.

Sirva pues el presente trabajo para establecer y delimitar la naturaleza jurídica de la propiedad ejidal, así como el dar una pequeña aportación al mundo del derecho agrario, tomando en cuenta además el interés personal que nos motiva al formar parte de un núcleo de población ejidal y que en mucho de los casos, esa parte del derecho se encuentra olvidada o poco atendida sin tomar en cuenta que la base del desarrollo de todo país se encuentra en la explotación de productos agrícolas, ganaderos y forestales.

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EJIDAL.

CAPÍTULO PRIMERO ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD.

1.1. CONCEPTO DE PROPIEDAD.

La propiedad la podemos entender como "el derecho o facultad de gozar o disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella en poder de otro".¹

Por lo que se refiere a la nuda propiedad y según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, ésta se refiere a los atributos que pertenecen al dominio de una cosa, cuando este dominio es considerado en forma separada en contraposición del usufructuario, situación que se prolonga hasta la extinción de éste último. La doctrina ha entendido por nuda propiedad a "el derecho que resta al propietario durante la duración del usufructo, al ser despojado del disfrute."²

Considerada como servidumbre personal de la propiedad, la nuda propiedad de los romanos dejaba a salvo la estructura económica del bien usufructuado (*Salva rerum substantia*), ya que el poseedor usufructuario

¹ Diccionario de la Lengua Española, Décimo Novena Edición, Madrid, 1970. P. 1073.

² Ripert Georges y Boulanger, Jean. Tratado de Derecho Civil, Editorial La Ley, Buenos Aires, 1965. P. 473.

se encontraba ceñido a su uso y disfrute de las condiciones en que la hubiere recibido. Era un simple detentador del bien, porque la propiedad seguía inalterable para el dueño.

Por otro lado, las características especiales de la propiedad de la Nación, desde el punto de vista originario, se consagran en el primer párrafo del artículo 27 de nuestra Carta magna al señalar que "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada," sin embargo éstas características no pueden ser debidamente comprendidas y apreciadas sin conocer los precedentes singulares de la propiedad territorial en cuanto a su concepto clásico en el Derecho Romano y en México.

1.1.1.- CONCEPTO CLÁSICO.

Los romanos concibieron a la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa, al grado tal que dentro del lenguaje ordinario los jurisconsultos romanos, tener la propiedad de una cosa es poseer la cosa misma.

Los beneficios de gozar la propiedad comprendían el uso, el fruto y el abuso.

a).- El *jus utendi* o *usus*, es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos.

b).- El Jus Fruendi o fructus, que es el derecho de recoger todos los productos.

C).- El Jus Abutendi o abusus, esto es, el poder de consumir la cosa y por exclusión de disponer de ella de manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

Los jurisconsultos romanos otorgaron a la propiedad los tres atributos o beneficios antes señalados (Jus utendi, Jus Fruendi, y Jus Abutendi), por lo que pudiéramos entender que para los ciudadanos romanos, el derecho de propiedad era el más completo que se podía tener sobre una cosa corporal, encontrándose obligados por un deber de respeto.

Por lo anterior, podemos pensar que contra el ejercicio real de propiedad, no existía limitación ni restricción alguna. Sin embargo la Ley Romana impuso a los propietarios algunas restricciones como las contenidas en la Ley de las Doce Tablas y que consistía en la prohibición de fincar o cultivar hasta la línea divisoria de la propiedad vecina, teniendo la obligación de dejar un espacio libre de dos pies y medio si se trataba de fincas urbanas y de cinco pies en los predios rurales.

Además de lo anterior, existía la limitación de construir en el predio obras que llegarán a perjudicar a los propios vecinos, así como el de abstenerse de hacer trabajos que puedan cambiar el curso de las aguas de lluvia.

Debemos reconocer que durante la época del imperio romano, es cuando se dieron con mayor intensidad las características individualista del derecho de propiedad, ya que ésta era exclusiva, absoluta y perpetua.

En cuanto a la propiedad territorial en México. Y desde el punto de vista agrario, sus primeros antecedentes los encontramos en el pueblo Azteca, tomando en cuenta los vastos límites de su imperio, la imposición de sus instituciones y la influencia que éstas tenían tanto en los pueblos sometidos y/o colindantes.

LOS AZTECAS.

El pueblo azteca se caracterizó, entre otras cosas, por la diferencia de clases sociales y una organización territorial con diversas instituciones relacionadas con las grandes extensiones de tierras conquistadas, al vivir en una etapa política y de desarrollo institucional muy singular; Así, tenemos que la división de las tierras se daba entre la corona, la nobleza y el común de los pueblos.

El imperio azteca formó una alianza con los señoríos de Texcoco y Tacuba, creando lo que se conoció como "La Triple Alianza", todo esto bajo el mando de militares. Siendo muy acentuadas en este imperio la diferencia de categorías, siendo el señor (Tzin), el que tenía la característica de propietario y ejercer de manera plena el derecho de usar, disfrutar y disponer de la tierra (nuda propiedad), pudiendo dejar tierras para sí, las cuales eran conocidas con el nombre de Tlatocalli, o bien las repartía entre los principales (Pipiltzín); no obstante lo anterior "estas tierras podían volver a poder del señor cuando éste lo desease." ³

³ Chávez Padrón Martha. El Derecho Agrario Mexicano. Décima Edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1991. P. 158.

En cuanto a la clasificación de los diferentes tipos de propiedad en el pueblo azteca, existe una gran diversidad de opiniones, criterios y clasificaciones, por lo que y con el fin de tener una clasificación más sencilla y general, nos remitiremos a la realizada por Martha Chávez Padrón, quien clasifica a la propiedad en : Propiedad Individual, y Propiedad Comunal.

La propiedad Individual fue clasificada o conocida según sus titulares, con los nombres de Tlatocalli, o Tlatocallalli, Pillalli y milchimalli.

Taltotcalli o Talotallalli. Eran tierras que correspondían precisamente al Rey, quien las podía transmitir, siempre y cuando el receptor de las mismas fuere noble.

Pillalli. Eran tierras que pertenecían a los nobles en forma hereditaria, con independencia de sus funciones, pudiendo ser vendidas únicamente entre los nobles.

Milchimalli. Tierras que se adjudicaban a los integrantes de las castas sociales de alto nivel, estando destinado el producto de éstas al sostenimiento de los servicios militares, siendo trabajadas por macehuales o renteros.

La propiedad comunal o del pueblo, tenía dos formas de tenencia de la tierra, Calpulli y Altepetalli.

El Calpulli. Era una parcela de tierra que se le otorgaba a un jefe de familia para el sostenimiento de ésta, siempre y cuando dicho jefe de familia fuera residente del barrio, teniendo la obligación de cultivarla y no

abandonarla so pena de perderla; Para ser titular de dicha porción de tierra se exigía el parentesco entre los residentes del barrio.

El Altepetalli eran superficies de cultivo cuyo goce era general. Eran tierras que se encontraban dentro de los barrios, trabajadas colectivamente, por lo que su goce era general y explotadas para que con el producto de ellas se cubrieran los tributos, así como los gastos que se generaban con motivo de los servicios públicos.

ÉPOCA COLONIAL.

A principios del siglo XVI, la civilización hispánica encontró en la Nueva España, una civilización en su aspecto jurídico de carácter predominantemente azteca, por lo que las primeras preocupaciones de la corona española se centraron en el establecimiento de reglas para ordenar la ocupación y el manejo de territorios conquistados, para ello se dedicaron medidas que organizaban a los pueblos españoles.

Leyes de Indias.- Las normas de Derecho Indiano, a menudo eran solamente experimentales, tentativas y frecuentemente orientadas hacía un caso especial, pero susceptibles de aplicarse por analogía a casos semejantes.

Bulas Papales.- Con motivo de las discrepancias territoriales entre España y Portugal, la corona Española con el fin de fundar y justificar sus derechos sobre las tierras de América, invocó las Bulas emitidas por el Papa Alejandro VI, mismas que fueron conocidas con el nombre de Bulas Alejandrinas, llamadas Inter. Caetera, de fecha 3 de mayo de 1493, la Noverunt Iniversi y la Hodie Siquidem, ambas del 4 de mayo del mismo año.

En virtud de dichas Bulas, se delimitaron los espacios que en lo sucesivo le pertenecían a España: *"... Más de nuestra mera libertad, y de cierta ciencia y de la plenitud, del poderío apostólico, todas las islas y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas y que se descubrieren hacia el Occidente y Mediodía fabricando y componiendo una línea del Polo Ártico, que es Septentrional al Polo Antártico, que es el Mediodía; hora que se hayan hallado islas y tierras firmes, ora se hallen hacia la India o hacia cualquiera parte la cual línea diste de cada una de las islas que vulgarmente se dicen Azores y Cabo Verde, cien leguas hacia el Occidente y Mediodía... y os las asignamos con todos los señoríos, ciudades, fortalezas, lugares, villas, derechos jurisdiccionales y todas sus pertenencias, por el tenor de las presentes las damos, concedemos y asignamos perpetuamente a vos y a los reyes de Castilla y León, vuestros herederos y sus sucesores: Y hacemos, construimos y deputamos a vos y a los dichos, vuestros herederos y sucesores señores de ellas, lleno y absoluto poder, autoridad y jurisdicción..."*⁴

Con la Tercera Bula se establece el "respeto a las posesiones y propiedades de las tierras descubiertas por Portugal, de las que de igual manera les fueron donadas por semejante concesión apostólica."⁵ Estas Bulas no dejaron claro el ámbito territorial español y Portugués, lo que condujo a los reyes de España y Portugal a Celebrar el Tratado de Tordesillas del 7 de junio de 1494, en donde se precisa que la línea se correría a la parte más occidental de los archipiélagos, en este caso el Cabo Verde, ampliándose además la distancia de las cien leguas a trescientas setenta leguas Portuguesas.

⁴ Fabila, Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria (1493-1949), tomo I. Ed. Harsa, S.A. México, 1990. P. 2.

⁵ Medina Cervantes, José Manuel. Derecho Agrario. Ed. Harla, S.A. México, 1987. P. 47

Las Bulas alejandrinas y el Tratado de Tordesillas, fueron una fuente de Derecho, en que España fundó su conquista sobre el nuevo territorio, a lo que se suman los justos títulos.

TIPOS DE PROPIEDAD EN LA COLONIA

Los diversos tipos de propiedad eran básicamente los que constituían la propiedad individual, Intermedia y Colectiva.

Propiedades Individuales.- En éstos tipos de propiedad encontramos a las Mercedes Reales, Caballerías, Peonías, Suertes y Confirmaciones.

Mercedes Reales.- Concesión de tierras otorgadas a conquistadores y colonizadores, generalmente con carácter provisional y sujetas a ulterior confirmación por parte de la misma Corona.

Caballerías.- Medida de tierra que se mercedaba a un soldado de infantería y cuya medida era aproximadamente a una quinta parte de la caballería.

Suertes.- Era un solar para labranza que se destinaba a cada colono que se integraba a una capitulación y cuya superficie generalmente era de diez hectáreas.

Confirmaciones.- Superficies de tierra que se constituyeron a la validación final de las mercedes reales; Las confirmaciones también se aplicaron a favor de quienes carecían de un título debidamente expedido y

fundado, o que su título fuere defectuoso, que contuviere datos erróneos o para aquellos que con títulos legales y correctos poseyeran excedencias.

Propiedades de tipo Mixto.- Las mismas estaban constituidas por las composiciones y capitulaciones.

Composiciones.- El objeto de este tipo de propiedad, era la de la regularización de la tenencia de la tierra, ordenando el caos existente, permitiendo un mayor y mejor control para efectos impositivos, así como la obtención de beneficios económicos adicionales.

Capitulaciones.- Tierras concesionadas a empresarios que la Corona otorgaba con el fin de colonizar ciertos territorios o fundar una o varias poblaciones a cambio de entregarles en propiedad determinada cantidad de tierra.

Propiedad de Tipo Colectivo o Comunal.- En este tipo de propiedades encontramos al Fundo legal, el Ejido y Dehesa, Propios, tierras de Común Repartimiento, Montes, pastos y Aguas y por último las Propiedades del clero.

Fundo Legal.- Tierras en donde se asentaba la población; era el casco del pueblo con su iglesia, edificios públicos, plazas y casas de los pobladores, y cuya extensión era de 600 varas hacia los cuatro puntos cardinales tomando como punto de partida la iglesia, misma que se encontraba en el centro de los pueblos.

Ejido y Dehesa.- El Ejido Español, aplicado en la Nueva España, era el campo o tierra que se encontraba a la salida del pueblo misma que no

se labraba, siendo común a todos los vecinos; la Dehesa se localizaba igualmente a las afueras del pueblo y servía para el pastoreo del ganado de la población; ambos tipos de propiedad eran de aprovechamiento colectivo y no podían ser enajenados.

Propios.- El aprovechamiento de estas tierras se dedicaba a sufragar los gastos públicos, por lo que los mismos tenían características semejantes a las tierras del Altepetalli, Integrando el patrimonio de los ayuntamientos, por lo cual no podían ser transmitidos.

Tierras de Común Repartimiento.- Tierras que se encontraban bajo la autoridad del Ayuntamiento que se otorgaban para la explotación individual.

Montes, Pastos y Aguas.- En virtud de la importancia que se otorgaba a la ganadería en aquella época, Carlos V, declaró la explotación comunal de este tipo de tierras.

Propiedades del Clero.- Tierras que se destinaban únicamente para la construcción de templos y monasterios; objetivo que no se respetó, al adquirir la iglesia grandes extensiones de tierra mediante diversos medios.

EPOCA INDEPENDIENTE.

Una de las causas de la guerra de Independencia se encuentra en la injusta distribución de la propiedad agraria, en donde el acaparamiento de tierras por parte los españoles, vino a determinar el estado de miseria de los indios, siendo una de las causas fundamentales que orillaron a nuestros

antepasados a promulgar y luchar por la Independencia, siendo Hidalgo y Morelos los precursores de la Reforma Agraria.

Martha Chávez Padrón divide la época independiente en dos grandes períodos: el primero comprendido entre el 28 de septiembre de 1821 al 23 de Junio de 1856 y el segundo del 25 de junio de 1856 al 20 de noviembre de 1910.⁶

El primer período del México Independiente se caracteriza por una defectuosa distribución de tierras y una defectuosa distribución de habitantes, hechos que heredó de la Colonia, queriéndose resolver estos problemas únicamente con la redistribución de la población, promoviendo la colonización de los terrenos baldíos, principalmente en las fronteras y zonas despobladas, siendo inadecuada dicha propuesta por lo que no se resolvió el problema agrario.

El segundo período se caracteriza por ser la época de la consolidación de México como Estado y como Nación, reflejándose la situación imperante en la estructura de la población inmueble, iniciándose con la lucha contra la concentración de la tierra, principalmente a manos de la iglesia, propiedades que pasaron al caudal de los grandes hacendados, mismos que se convirtieron en latifundistas y que a la postre fueron las causas determinantes de la Revolución Mexicana de 1910.

De todo lo anterior, debemos reconocer que no obstante nuestro Derecho Agrario, y muy especialmente en lo relativo a la propiedad, es autónomo en cuanto a sus antecedentes, es en el Imperio Romano

⁶ Citado por: Rivera Rodríguez, Isaías. El Nuevo Derecho Agrario Mexicano. Ed. McGraw Hill, 2ª Edición, México, 1994. P. 40.

cuando se dan con mayor intensidad las características individualistas del Derecho de Propiedad, pues la misma es exclusiva, absoluta y perpetua.

1.1.2.- CONCEPTO ACTUAL DE PROPIEDAD.

Para llegar a lo que hoy conocemos como propiedad, fue necesario que este concepto pasara por diversas etapas, como las del Código Napoleónico y los Código civiles de 1870 y 1884.

“El antecedente del Derecho de Propiedad, tal y como se concibe en la actualidad, lo encontramos en las conferencias sustentadas por León Duguit en el año de 1911, en la Facultad de Buenos Aires, Argentina.”⁷

Para entender la teoría de la propiedad sostenida por León Duguit, transcribiremos las reglas en que se puede describir el moderno concepto de propiedad:

1.- El propietario tiene el deber, y por lo tanto la facultad de emplear los bienes que necesita en la satisfacción de necesidades individuales, y particularmente de las suyas propias, de emplear las cosas en el desarrollo de su actividad intelectual y moral.

2.- El propietario tiene el deber, y por lo tanto la facultad de emplear sus bienes en la satisfacción de las necesidades comunes de la colectividad.

⁷ Sotomoyor Garza, Jesús G. El Nuevo Derecho Agrario en México, 3ª Edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 2003. P. 142.

1.1.3.- EL CONCEPTO DE PROPIEDAD CON FUNCIÓN SOCIAL.

Las ideas del Derecho de Propiedad con función social, se plasmaron en el artículo 27 de nuestra Constitución Política de 1917, considerándose ya a la propiedad no como un derecho subjetivo, absoluto e inviolable, sino como una función social, abandonándose el concepto individualista que se sostenía en el imperio romano, dando paso al concepto de que la sociedad está por encima del individuo, por lo que el derecho de propiedad deberá ejercitarse no solo en provecho del individuo, sino en beneficio de la colectividad, siendo a partir de esa época cuando se impone a la propiedad limitaciones y modalidades contrarias a lo establecido en el Derecho Romano. Otorgando nuestra Constitución un régimen triangular de propiedad, integrado por la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad social.

El nuevo concepto de propiedad tiene sus antecedentes en la forma de tenencia en el pueblo azteca, en donde el calpulli se otorgaba solo al vecino de un barrio, en su calidad de jefe de familia, para que lo trabajara personalmente, en forma constante, ya que en caso contrario se le revocaba dicha tenencia, todo esto encaminado a mantener la propiedad con una función social a favor del campesino, de la familia, de la producción nacional; concepto que implica el dominio originario en favor de la Nación.

El Artículo 27 de Nuestra constitución señala en su primer párrafo que "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares,

constituyendo la propiedad privada", siendo por tal motivo el Estado Mexicano el único a quien puede atribuirse la propiedad de tierras y aguas.

De lo anterior se desprende que la Nación recupera definitivamente y reafirma su propiedad originaria, no solo como un derecho, sino como una obligación de conservar y regular el adecuado uso de sus recursos naturales.

1.2.- PROPIEDAD PÚBLICA Y PROPIEDAD PRIVADA.

PROPIEDAD PÚBLICA.- Ésta "es un derecho real ejercido por entidades públicas con personalidad jurídica sobre bienes de dominio público".

⁸ Al igual que los particulares, el Estado goza de derechos de propiedad cuyas características le son otorgadas en atención a la naturaleza del titular, de la relación que existe entre el titular y el bien.

Uno de los puntos importantes en cuanto a la propiedad pública, es lo relativo a la propiedad originaria, la cual se refiere, y en términos al artículo 27 de Nuestra Carta Magna, a que la "propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada". Desprendiéndose de este párrafo del artículo 27 de referencia, la existencia del concepto que ha estado sujeto a un importante debate doctrinario y jurisprudencial sobre sus significados y alcances, tomando en cuenta que

⁸ Diccionario Jurídico Mexicano IV Tomos, Ed. Porrúa, S.A., 12ª Edición, México, 1998, P. 2610.

dicha disposición es original de nuestra Constitución Política actual, sin precedentes en el constitucionalismo mexicano.

Uno de los principales problemas en cuanto a la interpretación que ofrece el primer párrafo del artículo 27 Constitucional, es el del titular de la propiedad originaria, al establecer dicha disposición constitucional, que corresponde a la "nación", entendiéndose como tal al Estado como sujeto de derecho y obligaciones, siendo el único a quien puede atribuirse la propiedad de tierras y aguas y no a su connotación sociológica.

"La propiedad pública ha sido regulada a través de una legislación especializada; comenzando con la Ley para la Clasificación y Régimen de los Inmuebles Federales del 18 de diciembre de 1902"⁹, la cual estableció las características de imprescriptibilidad, inembargabilidad y de no estar sujeta la propiedad pública a gravamen alguno. Sujetando asimismo a los bienes de dominio público, denominados en aquel entonces como bienes propios de la hacienda federal, al control y vigilancia de una dependencia del Gobierno Federal. Sin embargo, la anterior Ley solo contempló a los bienes inmuebles, dejando sin regulación específica alguna a los bienes muebles.

Después de una larga vigencia, la anterior Ley fue sustituida por la Ley General de Bienes Nacionales, la cual a partir de su vigencia (Diario Oficial de la Federación del 3 de julio de 1942), empieza a contemplar a los bienes muebles. Prevalciendo sus lineamientos generales hasta la actual Ley General de Bienes Nacionales, consistiendo únicamente sus diferencias en la adecuación de la Ley a las reformas que materia de asentamientos humanos, extensión del mar territorial, así como de la organización de la

⁹ Ibidem, P. 2611.

administración pública federal; Reformas que al no ser materia medular del presente trabajo de investigación, sería por demás infructuoso ahondar en el estudio de dicha ley, ya que lo que no interesa es lo referente a la propiedad pública, en cuanto a que la misma es un derecho real y con características muy particulares.

En efecto, la propiedad pública es un derecho real en tanto que se manifiesta a través de una potestad sobre un conjunto de bienes. Su carácter de propiedad se basa en:

a).- La misma es ejercida por el Estado o sus organismos públicos con personalidad jurídica propia.

b).- La relación guardada entre el titular y el bien observa características distintas a las de la propiedad privada; Características que se desprenden fundamentalmente en que tales bienes están fuera del comercio y consisten en la inalienabilidad, imprescriptibilidad, inembargabilidad, así como la imposibilidad de deducir acciones reivindicatorias por parte de particulares, como el otorgamiento de concesiones sin generar derechos reales.

El bien objeto de propiedad pública, debe ser exclusivamente un bien considerado por la Ley como de dominio público.

El artículo 2º de la actual Ley General de Bienes Nacionales, enumera a los bienes de dominio público, a saber: "Los de uso común, la plataforma continental, zócalos submarinos de las islas, minerales, metaloides, piedras preciosas, productos derivados de la descomposición de las rocas, combustibles, minerales, petróleo y carburos de hidrógeno sólidos,

líquidos y gaseosos, espacio aéreo, mares territoriales, aguas maríneas interiores, lagunas y esteros, lagunas interiores, ríos, inmuebles destinados al culto público, suelo del mar territorial y de las aguas maríneas interiores, inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, monumentos arqueológicos, históricos y artísticos, terrenos baldíos y los ganados al mar, ríos corrientes, lagos lagunas o esteros de la Nación, servidumbres inmuebles de propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles y las obras artísticas adheridas permanentemente a los inmuebles de la Federación".

Por lo que se refiere a la característica de la inalienabilidad, la misma significa a la imposibilidad de que una cosa pueda ser susceptible de apropiación por estar excluida del comercio y por lo tanto, el bien no puede ser objeto de ningún contrato traslativo de dominio.

En cuanto a la imprescriptibilidad, significa que los bienes de dominio público se encuentran imposibilitados de que un tercero adquiera la propiedad de un bien por el hecho de poseerlo durante cierto tiempo. En el dominio privado, la prescripción adquisitiva se justifica en atención a la necesidad de que los bienes sean utilizados o se encuentren en circulación en el comercio; Sin embargo, debido a que los bienes de dominio público son de interés general, la Ley General de Bienes Nacionales excluye la procedencia de esta prescripción.

Igualmente, y por disposición oficial, los bienes de dominio público, no pueden ser objeto de embargo ni de acciones reivindicatorias o posesorias.

PROPIEDAD PRIVADA.- Ésta se refiere al "derecho que tiene un particular, persona física o moral de un derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se perjudique a la colectividad".¹⁰

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, construye un régimen de propiedad de manera triangular, de la siguiente forma: Propiedad privada, propiedad pública y propiedad social.

De este modo, tenemos que la propiedad privada, es uno de los tres tipos de propiedad que reconoce y regula el orden jurídico mexicano.

La propiedad privada ha sido reconocida como garantía individual, protegida por nuestra Constitución desde el año de 1814, señalándose en aquel entonces en su artículo 34 que "Todos los individuos de la sociedad tiene derecho a adquirir propiedades y disponer de ellas a su arbitrio con tal de que no contravenga la ley".

El artículo 2º, Fracción III, de la Primera Ley constitucional de 1835, estableció como derechos del mexicano el no poder ser privado de su propiedad ni del libre uso y aprovechamiento de ella en todo ni en parte.

El artículo 9, en su fracción XVIII, de las Bases de Organización Política de la República Mexicana de 1843, estableció que "la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad públicas y previa indemnización".

¹⁰ Ibidem, P. 2608

Nuestra Constitución Política actual, también reconoce los anteriores derechos, pero con un nuevo sentido y contenido diverso, tomando como base la manifestación del movimiento político-social de 1910, que queda plasmado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al reconocerse en el primer párrafo de su artículo 27 a la propiedad privada, al disponer que "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio, corresponden originariamente a la nación, la cual ha tenido y *tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada*".

Bajo este orden de ideas y a partir del concepto de propiedad originaria de la nación, se desprende que si bien es cierto que nuestra Constitución reconoce a la propiedad privada como un derecho público subjetivo, ya no la adopta en su sentido clásico individualista, ya no con una extensión absoluta, sino que la reconoce como una propiedad limitada, derivada y precaria, pero, sin embargo, reconocida y protegida por nuestra Constitución, mediante una serie de garantías, establecidas principalmente en sus artículos 14°, 16°, 22° y 28°, contra los actos arbitrarios de autoridad.

El primer párrafo del artículo 27 Constitucional está articulado directamente con dos disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, al disponer en su artículo 16 que los "habitantes del distrito Federal tiene 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 por el propio código y leyes relativas.

Por su parte, el artículo 830 del citado Código, señala que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

La propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones: La expropiación por causa de utilidad públicas y las modalidades que dicte el interés público.

"La expropiación es el acto de autoridad derivado de una ley, por medio de la cual se priva a los particulares de la propiedad mueble o inmueble o de un derecho por imperativos de interés, necesidad o utilidad social".¹¹

El sustento constitucional de la expropiación se encuentra al os párrafos primero y segundo del artículo 27, declarándose en el segundo párrafo que "Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización". Agregándose también los señalado en el segundo párrafo de la fracción VI del multireferido artículo 27 que "Las leyes de la Federación y de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública, la ocupación de las propiedades privadas"; Dispositivo, éste último que da las reglas sobre la fijación del precio e indemnización.

En cuanto a las modalidades de la propiedad privada, las mismas están previstas en el tercer párrafo del artículo 27 Constitucional, en los siguientes términos: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

¹¹ Mendieta y Núñez, Lucio, El Sistema Agrario Constitucional, 5ª Edición, Ed. Porrúa, S.A. México 1980, P. 46.

Éstas modalidades constituyen el derecho que tiene el estado para modificar el modo de ser de los tres atributos de la propiedad que son el *jus utendi*, *jus fruendi* y *jus abutendi*, en correspondencia con los dictados del interés público.

En términos generales, puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar, gozar y disponer de una cosa de su propiedad.

1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.

Las características de la propiedad se dan primeramente en razón del tipo de propiedad a la cual en su momento nos referimos, esto es, si la propiedad es de tipo pública, privada o social.

DE LA PROPIEDAD PÚBLICA

En primer término, tenemos que las características de la propiedad pública, tal y como quedó señalado en páginas anteriores, se refieren a la propiedad pública es inalienable, imprescriptible, inembargable, así como la imposibilidad de deducir acciones reivindicatorias por parte de particulares, como el otorgamiento de concesiones sin generar derechos reales.

En efecto, la propiedad pública es un derecho real en tanto que se manifiesta a través de una potestad sobre un conjunto de bienes, basando su carácter de propiedad en que la misma es ejercida por el Estado o sus

organismos públicos con personalidad jurídica propia, observando características distintas a las de la propiedad privada.

En cuanto a que propiedad pública o los bienes de dominio público son inalienables, es que dichos bienes se encuentra fuera del comercio y por consiguientes no son susceptibles de operaciones de compraventa.

La característica de que de la propiedad pública es imprescriptible, significa que los bienes de dominio público se encuentran imposibilitados de que un tercero adquiriera la propiedad por el hecho de poseerlo durante cierto tiempo.

Así también, otra de las características de la propiedad pública, es que la misma es inembargable, por lo que no puede ser sujeta de embargo alguno por los particulares

Igualmente, y por disposición oficial, los bienes de dominio público, no pueden ser objeto de embargo ni de acciones reivindicatorias o posesorias.

PROPIEDAD PRIVADA

Sus características surgen en cuanto a que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. Limitaciones que se refieren a la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades se refieren al derecho que tiene el estado para modificar el modo de ser de los tres atributos de la propiedad que son

el *jus utendi*, *jus fruendi* y *jus abutendi*, en correspondencia con los dictados del interés público.

En términos generales, puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar, gozar y disponer de una cosa de su propiedad.

PROPIEDAD SOCIAL.

Sus Características se refieren a las modalidades reconocidas por el artículo 27 constitucional en cuanto a la propiedad ejidal y comunal, al establecer los principios reguladores de la materia conocida con el nombre de Reforma Agraria.

El primer principio regulador y que para materia de nuestro estudio tomaremos como característica, es el reconocimiento a favor de las rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás corporaciones de población, que de hecho o por derecho guardaren el estado comunal, para poder disfrutar temporalmente en común de sus tierras, bosques y aguas.

El segundo principio o característica, se refiere al derecho que tienen dichas poblaciones a poseer tierras, bosques y aguas bastantes para satisfacer sus necesidades presentes y futuras, para lo cual se ordenaba al gobierno, antes de las modificaciones al artículo 27 Constitucional de 1992 y de la entrada en vigor de la nueva Ley Agraria, a que procediera a dotar a aquellas poblaciones que carecieran de ellas, o no tuvieran tierras bastantes.

Una tercera y última característica preveía la necesidad de proceder a efectuar dotaciones y, eventualmente ampliaciones, de tierras, bosques y aguas a aquellas comunidades o formaciones de ejidos que las requieran con cargo a los latifundios existentes todo esto, al igual que la anterior característica, antes de las modificaciones constitucionales de 1992 y la aplicación de la nueva Ley Agraria.

1.4.- FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

La forma de adquirir la propiedad pública carece de explicación alguna, si tomamos en cuenta que a la Nación le corresponde originariamente la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional. Mas aún, el Estado puede regresar a su dominio las propiedades privadas a través de la expropiación de dichos bienes, siempre por causa de utilidad pública.

En cuanto a las adquisiciones de la propiedad privada, ésta se encontrará sujeta a las modalidades y/o restricciones que dicte nuestra Constitución (Artículo 27), como sería entre otras cosas, que solo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas, tiene el derecho de adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas, con las excepciones señaladas a los extranjeros en la propia fracción I, bajo los marcos de la Cláusula Calvo.

Por último, en lo referente a las formas de adquirir la propiedad social, actualmente puede constituirse exclusivamente a través de las formas ordinarias de adquirir la propiedad, en virtud de que al haberse reformado la

última parte del párrafo tercero y fracciones X y XVII del artículo 27 Constitucional, las acciones de restitución, dotación y ampliación de ejidos y la creación de nuevos centros de población ejidal, dejan de ser medios para adquirir la propiedad de tierras rústicas.

1.5.- FORMAS DE PERDER LA PROPIEDAD.

Las formas de perder la propiedad desde el punto de vista Constitucional, encuentra su base a través de la figura de la expropiación.

Diversidad de autores han intentado determinar los orígenes y naturaleza de la figura jurídica de la expropiación, existiendo un sinnúmero de criterios para precisar los mismos, algunos fijan su nacimiento entre los romanos, mientras que otros lo ubican en el Derecho Medieval. Lo cierto es que a partir del año de 1789, con la aparición de la Declaración de los Derechos del Hombre, es cuando aparece en un texto legal, determinándose en su artículo 17, los requisitos de procedencia de la expropiación y que son: necesidad pública determinada por la ley; justa indemnización, y; previo pago de la misma.

En nuestro país, el antecedente directo lo encontramos en la Constitución de Apatzingán de 1814, antecedente directo del párrafo segundo del artículo 27 de nuestra Constitución vigente, señalando en su artículo 35 que "ninguno debe ser privado de la menor porción de las cosas que posea sino cuando exista la pública necesidad, pero en este caso tiene derecho a la justa compensación".

En la Constitución de 1917, se estableció el concepto de propiedad respondiendo a las exigencias de los principios de justicia social previos a la formación definitiva del artículo 27, el cual no tomaba como punto de partida al individuo para regular el derecho en cuestión, sino que tal derecho debía llevar ya un beneficio implícito hacia la sociedad en general y no al individuo, esto es, se abandonaba la idea de que tal derecho fuera absoluto y en consecuencia se le despojaba del atributo llamado por los romanos *Jus Abutendi*.

En virtud de dichas ideas se elaboró al artículo 27 Constitucional, el cual ordeno: "las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

Dicho precepto autorizó la expropiación de la propiedad por causa de utilidad pública mediante indemnización, pero cambió el momento de pago, que en la Constitución de 1857, era previo a la expropiación.

Si bien es cierto que la propiedad no es un poder ilimitado, ni el propietario tiene el derecho del abuso de la cosa, también lo es que ella debe obedecer a los requerimientos de la sociedad, por lo que la institución de la propiedad sólo debe justificarse por los beneficios que pueda ofrecer a la colectividad, determinándose en consecuencia que la expropiación es una limitación al derecho de propiedad, en virtud de la cual el dueño del predio queda privado del mismo, mediante o previa indemnización.

Existen diversas acepciones de la palabra expropiación, siendo entre otras las siguientes:

"limitación del derecho de propiedad en virtud de la cual el dueño de un bien, mueble o inmueble, queda privado del mismo, mediante o previa indemnización, en beneficio del interés público".¹²

Ignacio Burgoa Orihuela, define a la expropiación diciendo que "es un fenómeno en que se manifiesta el carácter de función social que ostenta la propiedad privada, está constituido por la expropiación por causa de utilidad pública... El acto autoritario expropiatorio consiste en la supresión de los derechos de uso, disfrute y disposición de un bien decretado por el Estado".¹³

Pudiéramos dedicarnos a enumerar una lista interminable de conceptos sobre la expropiación, sin embargo y solo con el fin de tener una breve semblanza, nos detendremos en los antes señalados, para decir en su momento que la expropiación se trata de un Acto de Autoridad, que tiene por objeto privar de un bien a su titular para satisfacer una necesidad social, mediante una indemnización.

De todo lo anterior, podemos decir que la expropiación por causa de utilidad pública exige el cumplimiento o existencia de dos elementos, a saber:

- a) Que exista una necesidad pública, y;
- b) Que el bien que se pretenda expropiar sea susceptible de producir la satisfacción de esa necesidad, extinguiéndola.

¹² Luna Arroyo, Antonio y Luis G. Alcerreca, Diccionario de Derecho Agrario Mexicano. Ed. Porrúa, S.A. México, 1982, P. 287.

¹³ Burgoa Orihuela, Ignacio, Diccionario de Derecho Constitucional, Garantías y Amparo, Ed. Porrúa, S.A., México 1984. P. 154.

Al no concurrir estas circunstancias, cualquier expropiación que se decreta respecto de un bien, es evidente y notoriamente constitucional.

Es importante señalar que la declaratoria de utilidad pública no debe basarse en una simple aseveración de la autoridad expropiante, sino que ésta tiene la obligación de justificar y sobre todo demostrar que la causa que opere en el caso concreto en realidad satisface una necesidad pública.

Así también, toda causa de utilidad pública debe ser concreta y específica, por lo que para lograr una correcta aplicación se requiere que en el Decreto Expropiatorio se especifiquen las circunstancias y elementos que concurran al caso concreto, además de que la autoridad que lo expida deberá señalar las pruebas y estudios que la han llevado al convencimiento de que en dicha situación concreta funciona y sobre todo que la causa de utilidad pública invocada en realidad se justifica.

Aun y cuando la expropiación sea un acto autoritario unilateral del Estado, tiene la apariencia de una venta forzosa, por lo que dicho acto no es gratuito, sino oneroso, por lo que el Estado al efectuar la expropiación de un bien a un particular, al adquirir éste, tiene que otorgar en favor del expropiado una contraprestación, mejor conocida como indemnización, misma cuya importancia jurídica, destaca como factor claramente distintivo entre éste y la confiscación, la cual consiste en el apoderamiento, por parte del Estado, de bienes de propiedad de particulares, sin que se otorgue a éstos ninguna contraprestación.

CAPITULO SEGUNDO

EL EJIDO

2.1.- CONCEPTO.

La palabra "ejido" procede del vocablo latino exitus, que significa "salida", es decir, lo que está a la salida de un lugar o en su lindero.

El ejido es una "forma de organización que responde a los conceptos y a los requerimientos de una economía cerrada y por lo tanto su utilidad y hasta sus mismas probabilidades de supervivencia dependen del buen juicio que se emplee para conservar sus características positivas, eliminar las que ya no respondan a las necesidades actuales y dotarlo de mecanismos indispensables para asimilar la técnica productiva y competir ventajosamente con la propiedad privada y con otros sectores de la economía nacional".¹⁴

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la personalidad colectiva de los núcleos de población y prevé su órganos de representación, siendo posible afirmar que en materia agraria, como acontece en el derecho común, hay personas morales con derechos y capacidad colectiva, cuyas variantes responden a la naturaleza jurídica propia de un derecho de propiedad, sujeto a modalidades que dicte el interés público.

¹⁴ Hernández Hernández, Ramón, Temas Agrarios, Ed. Fondo de Cultura Económica, México 1974. P. 55.

En la Ley de Ejidos del 30 de diciembre de 1920, se define en su artículo 13º, al ejido como "la tierra dotada a los pueblos".

Ibarra Mendivil cita a Gustavo Gordillo, el cual sostiene que "el ejido no es solo la unidad económica de producción, sino también el aparato político e ideológico de dominación cuyos agentes más importantes son el ejidatario o el comunero, en lo individual, el núcleo de población y el estado. Sostiene que la detentación de la tierra se le adjudica al ejidatario o comunero, en tanto que la propiedad jurídica se remite de manera limitada, al núcleo de población y la propiedad económica de la tierra es atributo del propio estado."¹⁵

Rubén Delgado Moya y Ronaldo de la Fuente Contreras definen al ejido como la "Persona moral de pleno derecho, con capacidad y personalidad jurídica constituida por un acto de autoridad federal, por medio del cual se da en propiedad a un núcleo o grupo de población, un conjunto de bienes que constituyen su patrimonio sujeto a un régimen de propiedad inalienable, inembargable e intransmisible para que se exploten racionalmente e integralmente como una unidad de producción organizada preferentemente en una forma colectiva e instrumentada con órganos de ejecución, decisión y control que funcionan conforme a los principio de democracia interna, cooperación y autogestión".¹⁶

Rafael de Pina Vara, define al ejido como "la persona moral con personalidad jurídica y patrimonio propio, propietario de las tierras que les

¹⁵ Ibarra Mendivil, Jorge Luis. Propiedad Agraria y Sistema Político en México, Ed. Miguel Ángel Porrúa, S.A., México 1989, P. 275.

¹⁶ Delgado Moya Rubén y De la Fuente Contreras, Rolando. Curso de Derecho Sustantivo Agrario, Ed. Pac, México 1993, P. 78.

han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título y que operen de acuerdo a su reglamento interno, que establece las bases generales para la organización económica del ejido que se adopte libremente.”¹⁷

Cabe recordar que el ejido en la época colonial, equivale a la tierra común de una población determinada, que no admite labranza, ni cultivo y que sirve para pastos, así como para lugar de esparcimiento y otras actividades comunes de la población.

De acuerdo a la definición que nos da el maestro Miguel Ángel Caso “Es la tierra dada a un núcleo de población agricultor que tenga por lo menos seis meses de fundado, para que la explote directamente, con las limitaciones y modalidades que la ley señala, siendo en principio, inalienable, inembargable, intransmisible, imprescriptible e indivisible”¹⁸.

La legislación agraria le confiere al ejido personalidad jurídica y patrimonio propio, concediéndoles las tierras que hayan adquirido por cualquier medio, es decir, por vía de dotación o bien cualquier otro acto jurídico.

De las anteriores definiciones, nos damos cuenta que los autores hablan y definen al ejido en función de las tierras, bosques y aguas objeto de la dotación correspondiente, otros autores en cambio toman en cuenta a las personas o al poblado que formula la solicitud de dotación, catalogando al ejido como una institución especial, al lado de la propiedad privada de las comunidades de que habla el artículo 27 Constitucional.

¹⁷ De Pina Vara, Rafael, Diccionario de Derecho, 26ª Edición, Ed. Porrúa, S.A., México 1998, P. 261.

¹⁸ Citado por Sotomayor Garza, Jesús G, El Nuevo Derecho Agrario en México, 3ª Edición, Ed. Porrúa, S.A. México 2003, P. 118

De las anteriores definiciones, se desprende que en la mayoría de éstas los autores se basan en el antiguo concepto del ejido, en cuanto a que el mismo se crea por medio de la dotación de tierras que se hace a un grupo de individuos, por lo que y con el fin de contar con una definición mas adecuada a la realidad actual del campo, podemos definir al ejido como una persona moral con personalidad jurídica y patrimonio propio, conformado por las tierras hayan adquirido por cualquier medio, es decir, por vía de dotación o ampliación o bien cualquier otro acto jurídico, así como por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

2.2.- ORGANIZACIÓN DEL EJIDO.

A partir de las reformas del año de 1992, tanto a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como a la entrada en vigor de la vigente Ley Agraria, se reconoce constitucionalmente la personalidad jurídica del ejido, así como una amplia capacidad de obrar, de asociarse con terceros y de cambiar de régimen de explotación.

Esta personalidad jurídica se proyecta por medio de los órganos del ejido, que son: la asamblea, el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia.

No obstante que la propia Ley agraria señala como órganos del ejido a los antes señalados, también hay otra institución que forma parte del ejido, como lo es la junta de pobladores, institución que algunos autores la consideran como el cuarto órgano del ejido.

La Asamblea de ejidatarios es la máxima autoridad del ejido y se integra por todos y cada uno de los ejidatarios, Este órgano debe reunirse cuando menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento interno o la costumbre.

La Asamblea de ejidatarios podrá ser convocada por el comisariado ejidal o por el consejo de vigilancia, a iniciativa propia o si así lo solicitan al menos veinte ejidatarios o el 20% del total de los ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal.

Asimismo la asamblea debe realizarse dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada, previa convocatoria que se expida conforme a las reglas señaladas en el artículo 27 de la Ley Agraria.

El comisariado ejidal es un órgano colegiado, concebido en la nueva ley agraria como el "encargado de la ejecución de los acuerdos de las asambleas, así como de la representación y gestión administrativa del ejido". el antecedente de este órgano ejidal actual, seguramente es el comité particular administrativo, que se creó después del decreto del 6 de enero de 1915 por la comisión nacional agraria.

Este órgano está integrado por un presidente, un secretario y un tesorero propietarios y sus respectivos suplentes, así mismo por los secretarios auxiliares y comisiones que se requieran para cumplir con su cometido y que se encuentren autorizados por el reglamento interno del ejido.

Las facultades y obligaciones del comisariado ejidal, las podemos resumir diciendo que son de representación administrativa, de

vigilancia, de poder convocar a asamblea, rendir cuentas y las demás que le señale la ley o el reglamento interno del ejido.

El consejo de vigilancia esta compuesto por un presidente, dos secretarios y sus respectivos suplentes, y deberán funcionar el forma conjunta a menos que el reglamento interno del ejido disponga lo contrario.

Sus miembros son nombrados por la Asamblea de ejidatarios, pudiendo ser removidos por ésta, durando en sus funciones tres años y transcurrido dicho término no podrán ser electos para ningún cargo dentro del ejido, sino hasta que haya transcurrido un lapso igual a aquel en que estuvieron en ejercicio.

Las facultades y obligaciones de este órgano son las de vigilar los actos del comisariado, revisar las cuentas y operaciones de éste, convocar a asamblea cuando el comisariado se niegue a hacerlo, y las demás que la ley agraria y los reglamentos internos del ejido le señalen.

La junta de pobladores. Una innovación de la ley agraria es el disponer la constitución, en cada núcleo ejidal, de una junta de pobladores como un órgano de participación comunitaria. esta junta deberá estar integrada por los ejidatarios y los avecindados del ejido de que se trate.

Su principal función es opinar sobre los servicios sociales y urbanos del núcleo de población y proponer ante las autoridades correspondientes su mejoramiento, además informar a las autoridades sobre el estado que guardan las escuelas, mercados, hospitales o clínicas, y en fin, todo lo relacionado con el área del asentamiento humano, y que desde luego sea en beneficio del núcleo de población.

Es por lo anterior, que si bien es cierto que la junta de pobladores no es considerada por la Ley Agraria como un órgano del ejido, también lo es que realiza actividades importantes dentro del ejido, por lo que pudiera ser materia de diverso estudio en el sentido de integrar esta figura al capítulo correspondiente de los órganos del ejido, contemplados en la Ley Agraria vigente.

2.3.- TIERRAS EJIDALES.

Las tierras que les han sido dotadas, convertidas o incorporadas al régimen ejidal, por su destino se dividen en:

- * Tierras de asentamiento humano;
- * Tierras de uso común;
- * Tierras parceladas.

La zona urbana rural tiene raíces muy antiguas, no obstante lo anterior la regulación contemporánea la ha regulado respetando su esencia; pero a la vez dándole matices modernos y una regulación mas detallada.

El asentamiento humano se trata de un conglomerado humano en situación sedentaria dentro de un territorio determinado, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

En el Derecho mexicano, el empleo de "asentamiento humano" es muy reciente. Data de los años setentas y aparece con las reformas al artículo 27 de la Constitución vigente en el año de 1976, atribuyéndose al estado mexicano las responsabilidades de dictar medidas para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación.

Para la creación de los nuevos centros de población agrícola en tierras y aguas que le sean indispensables, para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad, de esta declaración de principios, inserta en el régimen de propiedad social de la tierra y del propósito público de lograr el desarrollo equilibrado del país, así como de las facultades que se otorgaron al congreso para legislar sobre la materia; apareciendo en la Ley General de Asentamiento Humanos, como objeto del orden normativo que ella establece un concepto de asentamientos humanos.

Las tierras destinadas al asentamiento humano son básicamente la superficie de terreno en que se ubica la zona de urbanización y su fundo legal. esta clase de tierra ejidal es imprescriptible e inembargable, y sólo se permite que se transmita a los ejidatarios y vecindados mediante solares para construir su casa habitación, y al estado o al municipio para que destine a algún servicio público.

De acuerdo con la nueva Ley Agraria, las tierras para el asentamiento humano, son las "tierras necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria, compuestas de terrenos en donde se ubique la zona de urbanización y su fundo legal; desprendiéndose también que pertenecen al asentamiento humano las áreas de reserva de crecimiento de la zona de urbanización, las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad y los solares. Igualmente considerados como anexos, se encuentran la parcela escolar, la unidad agrícola industrial para la mujer y la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud".¹⁹

Las tierras de uso común anteriormente llamadas tierras de agostadero para uso común, tienen su origen cuando, una vez habiéndose satisfecho las necesidades del núcleo de población y dotado a cada uno de sus integrantes de una dotación de tierra, de haberse constituido la zona de urbanización, la parcela escolar así como la unidad agrícola industrial para la mujer, y como resultado de lo anterior se tenía que todavía existían tierras disponibles, se dotaba al ejido con tierras de agostadero de uso común, todo esto es términos del artículo 223 fracción I de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Son aquellas que no han sido destinadas para el asentamiento humano ni para ser parceladas y según la ley agraria constituyen el sustento de la vida económica del ejido.

Estas tierras de uso común participan de las características de inalienabilidad e imprescriptibilidad, excepción hecha del caso en que exista una manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal. de ser así, la ley

¹⁹ Rivera Rodríguez, Isafas. El Nuevo Derecho Agrario Mexicano. Ed. McGraw Hill, México, 1999. P. 152.

autoriza la transmisión de dominio de estas tierras a sociedades mercantiles o civiles en las que los ejidatarios participen como socios.

Las tierras parceladas son las que están perfectamente delimitadas y fraccionadas para que un solo ejidatario haga uso de ellas, una vez que una parcela ha sido asignada al ejidatario, a esta le corresponde el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo sobre ella.

La explotación de una parcela puede ser realizada indistintamente por el titular del derecho en forma directa, o bien por terceras personas a través de cualquier acto jurídico.

El ejidatario con aprobación de la asamblea y cumpliendo con las finalidades de la ley, puede adoptar el dominio pleno de su parcela, para lo cual se dará de baja al predio en el Registro Agrario Nacional y se le otorgará al ejidatario un título de propiedad en el que conste que la parcela se desincorporó del régimen ejidal, para entrar bajo las disposiciones del derecho común.

El título deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa en que se ubique la parcela.

Para la venta posterior de la parcela deberá respetarse el derecho del tanto a favor de los familiares del enajenante, los ejidatarios, las personas que hayan trabajado la parcela, los vecindados y el núcleo de población ejidal.

2.4.- DELIMITACIÓN Y DESTINO DE TIERRAS EJIDALES.

La delimitación de las tierras ejidales según la nueva Ley Agraria, debe hacerse por la Asamblea de Ejidatarios (Artículo 56 de la Ley Agraria), de acuerdo a las normas técnicas que dicte el Registro Agrario Nacional, haciéndose constar en el plano interno del ejido.

Para proceder a la asignación de tierras de uso común y parcelas, la Ley Agraria, en su artículo 57, señala un orden de preferencia para la asignación de tierras de uso común y parcelas, a saber:

- I. Posesionaros reconocidos por la asamblea.
- II. Ejidatarios y avecindados del núcleo de población, cuya dedicación y esmero sean notorios, o que hayan mejorado con su trabajo e inversión las tierras de que se trate.
- III. Hijos de ejidatarios y otros avecindados que hayan trabajado la tierra por dos años o más; y
- IV. Otros individuos, a juicio de la asamblea.

Por lo que hace a la asignación de parcelas, se hará en la superficie identificada en el plano del ejido como tierras parceladas y cuando haya sujetos con iguales derechos, la asignación deberá hacerse por sorteo, que se efectuará necesariamente en presencia de un notario público o un representante de la procuraduría Agraria. Existiendo la prohibición de asignar parcelas en selvas tropicales ni en bosques.

Cuando un grupo formado cuando menos por el 20% del total de los ejidatarios del núcleo de población en donde se realizó la asignación, se sienta perjudicado, podrá directamente o por conducto de la Procuraduría Agraria, impugnar la decisión de la Asamblea ante el Tribunal Agrario (Artículo 61 de la Ley).

Pudiendo darse también la impugnación de oficio, cuando el Procurador agrario estime que la asignación se llevó a cabo con vicios o graves defectos, o bien, violentando el orden público.

De igual manera, los perjudicados en sus derechos agrarios por alguna asignación aprobada por la asamblea de ejidatarios, están facultados para impugnarla si creen que sus derechos se han lesionado.

Es importante señalar que si a partir de la asignación de tierras o parcelas, han transcurrido 90 días, la asignación quedará firme y se considerará definitiva para todos los efectos legales a que haya lugar.

Conforme a la Ley Agraria (Artículo 62), a partir de la resolución de la asamblea, los ejidatarios beneficiados pueden usar y disfrutar la tierra. En caso de que la asignación se hubiere hecho a favor de un grupo de ejidatarios, se entenderá que el uso y disfrute de tierras es por partes iguales, todo esto de conformidad con la voluntad de ellos mismos, así como de las reglas establecidas para la copropiedad que dispone el Código Civil Federal.

La delimitación y destino de las tierras ejidales, se hará primeramente a la asignación de las tierras de asentamiento humano, que es

básicamente "la superficie de terreno en que se ubica la zona de urbanización y su fundo legal".²⁰

Este tipo de tierra ejidal es imprescriptible e inembargable y solo se permite que se transmita a los ejidatarios y vecindados mediante solares para que construyan vivienda y al Estado o municipios, para que se destine a algún servicio público.

El segundo destino de las tierras ejidales, se refieren a las tierras de uso común, siendo éstas aquellas que "no hayan sido destinadas para el asentamiento humano ni para ser parceladas, constituyendo el sustento de la vida económica del ejido."²¹ Estas tierras también participan con la característica de que son inalienables e imprescriptibles, con la excepción de que exista una manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal.

El tercero y último destino de las tierras ejidales, son las tierras parceladas y son las que están delimitadas y fraccionadas para que un solo ejidatario haga uso de ellas, una vez que ha sido asignada a cada uno de los ejidatarios, correspondiéndole a éste el derecho de aprovechamiento, uso y disfrute sobre ella. Pudiendo ser explotada la parcela ya sea por el titular del derecho en forma directa o por terceras personas por medio de cualquier acto jurídico.

Pudiendo adoptar el ejidatario el dominio pleno de su parcela, todo esto con aprobación de la asamblea y en cumplimiento con las reglas establecidas en la Ley Agraria, para los cual se dará de baja el predio en el

²⁰ Sotomayor Garza, Jesús G. Op. Cit P. 128.

²¹ Ibidem P.P. 128-129.

Registro Agrario Nacional, otorgándosele al ejidatario un título de propiedad en que conste que la parcela se desincorporó del régimen ejidal, para entrar a las disposiciones del derecho común. Debiendo inscribirse el título en el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa en que se ubique la parcela desincorporada.

2.5.- CONSTITUCIÓN DE NUEVOS EJIDOS.

Al estar totalmente terminada la fase del reparto agrario (no obstante encontrarse pendientes diversos recursos), ya no es posible constituir nuevos ejidos por actos de autoridad.

En efecto, de acuerdo con lo señalado por el artículo 195 de la anterior Ley Federal de Reforma Agraria, aquellos núcleos de población que carecieran de tierras, bosques y aguas, o no las tengan en cantidad suficiente para satisfacer sus necesidades, tendrían derecho a que se les dotara de tales elementos. Sin embargo y de acuerdo a las reformas constitucionales y la entrada en vigor de la Nueva Ley Agraria²², surge la posibilidad de que se sigan constituyendo diversas propiedades sociales, pero ahora de manera estrictamente voluntaria.

La constitución de los nuevos ejidos en términos de la Ley Agraria, pasarán a formar una nueva modalidad de este régimen de propiedad, que aún y cuando continua siendo social, "no deja de tener ciertas características que la semejan a una especie de sociedad mercantil o civil"²³.

²² Expedida el 23 de febrero de 1992 y publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de febrero del mismo año.

²³ Rivera Rodríguez Isaías, Op. Cit. P. 167.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 90 de la Ley Agraria, los requisitos para la constitución de un nuevo ejido son:

- I. Que un grupo de veinte o más individuos participen en su constitución;
- II. Que cada individuo aporte una superficie de tierra;
- III. Que el núcleo aporte una superficie de tierra;
- IV. Que tanto la aportación como el reglamento interno consten en escritura pública y se solicite su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

El nacimiento formal del ejido con personalidad y patrimonio propios, tiene lugar a partir del momento en que se efectúa la inscripción mencionada en la fracción IV del artículo 90, acto mediante el cual las tierras aportadas son incorporadas al nuevo régimen de propiedad regido por la Ley Agraria, por lo que sería importante que además de los requisitos señalados en el multiferido artículo 90, se ordenara también la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa en que se crea el nuevo ejido, lo anterior si tomamos en cuenta que los miembros del nuevo ejido deberán aportar tierras que presumiblemente tiene su origen en la propiedad privada.

Una vez que los ejidos constituidos hayan adquirido el dominio pleno de sus tierras, podrán incorporarlas al régimen ejidal por medio de la inscripción en el Registro Agrario Nacional, la cual deberá ser tramitada por el comisariado ejidal, esto en término del artículo 92 de la Ley Agraria.

Al hablar del ejido como propietario, entendemos que el titular de las tierras le corresponde al núcleo de población, por lo que la decisión de dichas tierras deberá ser tomada por la asamblea general de ejidatarios, como máxima autoridad dentro del ejido, con los requisitos exigidos para los acuerdos señalados, entre otros, en la fracción X del artículo 23 de la ley de la materia.

Antes dar por concluidos los requisitos y/o elementos para la constitución de un nuevo debemos decir que esta nueva forma de constitución es un precepto nuevo que suprime las acciones y procedimientos dotatorios que se desarrollaron desde 1915 y hasta el año de 1992.

Otra de las características y/o deficiencias que encontramos, es que la fracción I no especifica si los individuos que participan en la constitución de nuevos ejidos deberán ser mexicanos, tal y como lo señala la fracción I del artículo 15, sin embargo consideramos que es entendible que el grupo de veinte o más individuos que participan en la creación del nuevo ejido, deben ser mexicanos, lo anterior para no contravenir lo señalado en el citado artículo 15, omisión que en su momento pudiera ser materia de diversa investigación.

Por otro lado también, no se especifica si la aportación de tierras que hará cada individuo debe referirse al mínimo señalado en la anterior ley, que era de 10 hectáreas para la constitución de una parcela ejidal, o el máximo que debe tener una pequeña propiedad.

Por último, podemos decir que los supuestos para la constitución de un nuevo ejido en términos del artículo 90 de la Ley Agraria son:

"1.- Que un grupo de veinte o más individuos participen en su constitución;

2.- Que cada individuo aporte una superficie de tierra, que sea de su propiedad y que no este sujeta a ningún gravamen o deuda civil, mercantil o fiscal;

3.- Que el grupo cuente con un proyecto de reglamento interno;

4.- Que la aportación y el reglamento consten en escritura pública notarial, Inscritos en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad local;

5.- Que ningún ejidatario sea titular de más tierras que la equivalente al 5% del total de la tierras ejidales (artículo 27 Constitucional, fracción VII).

6.- Elegir a sus autoridades internas, como el comisariado ejidal que de conformidad con el artículo 92 tramitará las inscripciones correspondientes en el Registro Agrario Nacional; y en cumplimiento al artículo 22 abrirá su Libro de Registros."²⁴

²⁴ Chávez Padrón Martha, Lev Agraria de 1992 Comentada, Ed. Porrúa, S.A., México 1999, P. 190.

CAPITULO TERCERO

LA PROPIEDAD AGRARIA

3.1.- PROPIEDAD EJIDAL.

En los Códigos Agrarios de los años 1934, 1940 y 1942, se señalaba que a partir del momento en que un núcleo de población ejidal tomaba posesión definitiva de las tierras y aguas que se les hubiera dotado, se les consideraba como propietarios de los bienes concedidos.

La anterior Ley Federal de Reforma Agraria del año de 1972, señalaba que "una vez que se resolviera una acción agraria, se ordenaba la publicación en el Diario Oficial de la Federación de la resolución presidencial que daba fin a esa acción, y que dicho documento venía a constituir el Título de Propiedad".²⁵

De acuerdo con lo señalado por el artículo 51 de la anterior Ley Federal de Reforma Agraria, una vez hecha la publicación de la Resolución Presidencial en el Diario Oficial de la Federación, el núcleo de población era propietario de la tierras y aguas que se le hubieren concedido, resolución que veía a constituir el Título de Propiedad.

La propiedad ejidal en la Ley Federal de Reforma Agraria, estaba sujeta a diversas y muy serias limitaciones y modalidades que hacían

²⁵ Sotomayor Garza, Jesús G., Op. Cit. P. 143.

que se apartara por completo del derecho de propiedad regulado por el Código Civil, al disponer que los derechos agrarios eran inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles.

Sin embargo, los principios generales de propiedad antes señalados, tenían sus excepciones, mismas que eran autorizadas y señaladas por dicha ley, como sería la posibilidad de realizar permutas entre ejidos y que en supuesto de realizarse, traía consigo una transmisión íntegra de tierras

También se podía dividir un ejido, y por lo tanto de una propiedad ejidal podía surgir otras en forma autónoma, independientemente de la expropiación de terrenos ejidales y la privación de derechos agrarios.

Igualmente, se destacan como excepciones los supuestos que se preveían en el artículo 76 de la multireferida Ley Federal de Reforma Agraria, referentes a la explotación indirecta, aparcería o arrendamiento de la parcela ejidal.

En la Ley Agraria vigente y muy precisamente en el artículo 9°, se señala que los núcleos de población ejidales o ejidos, tienen personalidad jurídica y patrimonio propios, y en consecuencia son propietarios de las tierras que recibieron en dotación o las que por cualquier otra vía hubieran adquirido.

De todo esto se deduce que a partir del momento en que se decretó la dotación o se les escrituró la compraventa, donación o cualquier acto jurídico por el cual se incorporan las tierras al régimen ejidal, se les considera legalmente propietarios.

La propiedad que se otorga a los núcleos de población ejidal o comunal, está sujeta a serias limitaciones y modalidades, que hacen que se aparte por completo el derecho de propiedad regulado por el Derecho Civil.

En efecto, "el derecho de propiedad reglamentado tanto por las legislaciones agrarias anteriores como por la hoy vigente, han dispuesto que los bienes ejidales y comunales son inalienables, imprescriptibles e inembargables".²⁶

Las modalidades que se imponen a dichas propiedades, tiene por objeto sacarlas del comercio, de tal manera que este tipo de tierras, de manera general, nunca pueden ser objeto de compraventa, cesión, arrendamiento o hipoteca alguna. Sin embargo dicho principio tiene sus excepciones, mismas que se podrán ver desde el punto de vista de la propiedad ejidal individual y de la propiedad ejidal colectiva.

Podemos decir que las tierras ejidales se clasifican en tierras para el asentamiento humano, tierras para uso común y tierras parceladas.

Las primeras (tierras para el asentamiento humano) participan de las características antes señaladas, esto es que no pueden ser objeto de compraventa, cesión, arrendamiento o hipoteca alguna.

Sin embargo, los solares en las zonas de urbanización, al tener la característica de una propiedad plena a favor de los titulares de derecho ejidales, serán regulados por el derecho común, ya que los mismos se

²⁶ Ídem. P. 144.

encuentran reservados a subsecuentes actos, como el de la compraventa, arrendamiento, hipoteca, etc.

De igual manera, la ley autoriza expresamente la enajenación o el arrendamiento de los solares excedentes a personas que expresen su deseo de avocindarse en el núcleo de población ejidal.

Por otro lado, las tierras de uso común, tiene la característica de imprescriptibilidad, inembargabilidad e inalienabilidad. No obstante lo anterior, dichos principios tiene sus excepciones, al permitir la ley que el dominio de estas tierras pueda transmitirse a sociedades mercantiles o civiles, siempre y cuando exista la conformidad de la Asamblea General de Ejidatarios y que la Procuraduría Agraria emita opinión favorable respecto a la sociedad en que va a participar el núcleo de población ejidal que aporta las tierras de uso común.

Otra de las excepciones que se tienen es la relativa a la facultad que tienen los ejidatarios a ceder sus derechos sobre la tierra de uso común, en términos de lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley Agraria.

Así también, estas tierras pueden ser objeto de prescripción siempre y cuando no se trate de bosques, o selvas y se hayan poseído las mismas en concepto de titular del derecho de ejidatarios.

Por último, otra excepción con este tipo de tierras es que pueden ser dadas en garantía mediante el derecho real de usufructo, con la condición de que la Asamblea General de Ejidatarios otorgue su aprobación y el gravamen se haga den favor de una institución de crédito o de un particular con quién estén asociados o tengan trato comerciales.

Las Tierras Parceladas pueden ser objeto de aprovechamiento directo del ejidatario o por terceras personas. Estando autorizado el titular a celebrar contratos de aparcería, mediería, asociación arrendamiento o cualquier acto jurídico mediante el cual el ejidatario ceda el uso de su parcela.

Asimismo, el ejidatario puede constituir el derecho real de usufructo sobre su parcela dándola en garantía a una institución de crédito o a un particular. Estando facultado también para aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.

El titular de los derechos agrarios sobre las tierras parceladas, también esta autorizado para enajenar los derechos parcelarios a favor de ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población ejidal.

Una de la innovaciones de mayor trascendencia en el actual Derecho Agrario Mexicano, es la facultad que se da a la Asamblea General de Ejidatarios para resolver que un ejidatario pueda adoptar el dominio pleno sobre su parcela, supuesto que al darse, se desincorpora la parcela del régimen ejidal para entrar a la esfera tutelar del derecho común, con todas las consecuencias jurídicas que este acto trae consigo, como sería el de la libre disposición de las tierras por parte del ejidatario para efectuar con ellas cualquier tipo de operación, con excepción de la compraventa ya que para llevarla a cabo se deben cumplir con los requisitos que establece la ley.

Requisitos como son el de respetar el derecho del tanto o preferencia que tiene su cónyuge, sus hijos, los ejidatarios del mismo núcleo

de población, los vecindados, las personas que hayan trabajado la parcela y el núcleo de población ejidal.

El anterior derecho se debe se debe ejercitar dentro de los treinta días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación de la voluntad del ejidatario para enajenar su parcela, y en caso de que ninguna de las personas que cuente con el derecho del tanto lo haga valer, cualquier persona ajena al núcleo de población ejidal podrá adquirir dichas tierras, sujetándose al avalúo que en su momento realice la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN).

El anterior comentario es parte de las grandes reformas que trajo consigo la actual Ley Agraria; Pretendiéndose con dichas reformas que el ejidatario tenga mayor libertad de acción y sobre todo que disponga de sus derechos agrarios de una manera amplia con un doble propósito:

Que se beneficie el propio ejidatario ante la certeza jurídica de sus tierras, y;

Que la tierra cumpla su función social, no siendo otra cosa que la de producir.

El ejidatario, como tal, es titular de dos tipos de derechos: los proporcionales y los concretos.

Los derechos proporcionales, son aquellos que se tienen sobre todos los derechos ejidales, como son: aguas, tierras de uso común y maquinarias entre otros.

Los derechos concretos son los que adquiere el ejidatario sobre la parcela que le corresponde una vez que han sido delimitadas las tierras llamadas "parceladas".

La forma de acreditar la titularidad de cualquiera de estos dos derechos (proporcionales y concretos), se demuestran con el correspondiente certificado de derechos agrarios o certificado de derechos parcelarios, mismo que deberá expedir el Registro Agrario Nacional.

3.1.1.- PROPIEDAD EJIDAL INDIVIDUAL.

Para efectos de nuestro estudio, debemos señalar que los derechos concretos son aquellos con los que se acredita la propiedad ejidal individual, por lo que a partir de este momento cualquiera de las dos connotaciones son aceptables.

Hecha la anterior aclaración, podemos decir que la naturaleza jurídica de la parcela ejidal (derecho concreto), ha sufrido grandes transformaciones. Por ejemplo, la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971, no permitía que la parcela ejidal se gravara o fuera objeto de prescripción, arrendamiento aparcería, o cualquier acto jurídico que implicara su explotación indirecta, salvo en contados casos que señalaba la citada ley como excepción²⁷.

En la actual Ley Agraria encontramos que se permite expresamente que opere la figura de la prescripción en las parcelas ejidales

²⁷ Para mayor amplitud de este tema, remitirse al capítulo II "Derechos Individuales", del Título Segundo, del Libro Segundo "El Ejido", de la Ley Federal de Reforma Agraria.

(artículo 49). Autorizando, asimismo, al titular de los derechos a conceder a terceros, o a otros ejidatarios, el uso o usufructo de la parcela mediante el contrato de aparcería, mediería, asociación o cualquier otro acto jurídico, así como la aportación de la parcela, mediante la figura de usufructo, a sociedades mercantiles y/o civiles (artículo 79 de la Ley Agraria).

El ejidatario también tiene permitido la enajenación de sus derechos parcelarios, siempre y cuando los mismos se lleven a cabo en favor de otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población ejidal (artículo 90 primer párrafo); debiendo respetar el ejidatario que pretenda gravar su parcela, el derecho del tanto, el cual se reserva para el cónyuge y los hijos del vendedor, quienes tienen el término de treinta días naturales contados a partir de que fueron notificados de la venta, para hacer valer dicho derecho.

En caso de que el ejidatario que pretenda realizar la venta de sus derechos parcelarios y no haya cumplido con la notificación correspondiente del derecho del tanto, la venta que en su momento se realice será nula.

Otro de los puntos de trascendencia en cuanto a la parcela y los derechos agrarios ejidales, es que los mismos pueden transmitirse por herencia a las personas que el ejidatario designe, esto en términos del artículo 17 de la Ley Agraria.

Es importante señalar que la propiedad ejidal individual, con la autorización de la Asamblea General de Ejidatarios, puede transformarse en propiedad particular, siempre y cuando se le otorgue al ejidatario el dominio pleno de la parcela que posea, para lo cual deberá darse de baja dicha

propiedad del Registro Agrario Nacional con el fin de desincorporar las tierras del régimen ejidal, quedando a partir de ese momento, reguladas por el derecho común, todo esto en términos de los artículos 81 y 82 de la Ley Agraria.

La extensión de los derechos parcelarios que un ejidatario tiene derecho a poseer, en términos del artículo 47 de la Ley Agraria, es aquella que no exceda del 5% del total de las tierras del núcleo de población ejidal de que se trate, ni de la superficie máxima autorizada para la pequeña propiedad agraria.

En el supuesto de que ejidatario tenga una extensión mayor a los supuestos señalados en el párrafo que antecede, la Secretaría de la Reforma Agraria, previa audiencia con el ejidatario afectado, le ordenará proceda a vender los excedentes y en caso de no hacerlo así, la Secretaría de la Reforma Agraria, fraccionará las tierras excedentes, ofreciéndolas al mejor postor, respetando el derecho del tanto, por lo que en este supuesto tendrán preferencia el cónyuge, los hijos, los ejidatarios del mismo núcleo de población ejidal, los vecindados, etc.

3.1.2.- PROPIEDAD EJIDIAL COLECTIVA.

Este tipo de propiedad, también conocida como los derechos proporcionales, son aquellos derechos de propiedad que se tienen sobre los derechos comunes, como son las aguas, tierras de uso común, maquinarias,

etc. "Estos derechos que pertenecen y se ejercen por todo el núcleo de población ejidal sobre los bienes del ejido".²⁸

Para acreditar los derechos de la propiedad ejidal colectiva, el ejidatario deberá contar en su caso con su certificado de derechos agrarios.

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Federal de Reforma Agraria, las tierras que no fueren asignadas específicamente a la zona de urbanización o para su explotación por campesinos ya sea en forma parcelada o colectiva, se entenderá que son tierras de uso común, ya que al ser el ejido el titular de la propiedad, todos los miembros tenían derecho al aprovechamiento.

Con la Ley Agraria vigente, corresponde a la Asamblea General de Ejidatarios, determinar el destino de las tierras no parceladas formalmente, ya sea para el asentamiento humano, uso común o parcelamiento.

Desprendiéndose de lo anterior, que primeramente se debe respetar el parcelamiento formal o de derecho y después proceder a destinar las tierras restantes, ya sea para crear más parcelas, reconocer las existentes de hecho, crear o ampliar el asentamiento humano o simplemente dejarlas como de uso común.

3.2.- PROPIEDAD COMUNAL.

²⁸ Chávez Padrón, Martha, El Derecho Agrario en México, Op. Cit. P. 435.

"La comunidad es una modalidad en la configuración de la propiedad de los núcleos agrarios."²⁹

Con este tipo de denominación identificamos a la comunidad indígena, misma que se refiere a los núcleos de población que de hecho o por derecho conservan la posesión comunal de sus tierras, por lo que para regular dicha posesión comunal de sus tierras y obtener el reconocimiento de su titularidad, deberán promover el reconocimiento de bienes comunales, el cual es conocido también con el nombre de "confirmación".

3.2.1.- RECONOCIMIENTO DE LAS COMUNIDADES

Se puede otorgar o reconocer el carácter de comunidad a un núcleo de población agrario de diferentes maneras, a saber:

I.- Como consecuencia de la acción agraria de restitución de tierras;

II.- Por el reconocimiento o confirmación del estado comunal promovido en jurisdicción voluntaria al no existir litigios;

III.- Por la Resolución del Juicio Agrario habiendo litigio, y;

IV.- Por conversión de ejido en comunidad.

El reconocimiento de las comunidades agrarias, independientemente de las maneras en que se haga, deberán inscribirse

²⁹ Rivera Rodríguez, Isaías, Op. Cit. P. 170.

tanto en el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa correspondiente y en Registro Agrario Nacional.

Entendemos como Comunidades de Derecho a "los núcleos de población indígena que recibieron la confirmación de las tierras que poseían con anterioridad al proceso de conquista, mediante mercedes reales de la Corona española en la Colonia, y aquellos que fueron beneficiados con tierras de la citada Corona como parte del proceso de concentración de los pueblos indígenas en la época".³⁰

Por otro lado, las comunidades de hecho, fueron reconocidas como aquellas que mantuvieron el estado comunal aún sin tener títulos primordiales, que por circunstancias mantuvieron el respeto a su régimen interno.

Las comunidades indígenas gozan de una protección especial tanto para sus usos y costumbres como para su integridad territorial que proviene de los artículos 4° y 27 de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Disposiciones que sustentan un tratamiento especial para los grupos indígenas, expresado en el sentido étnico de la palabra, pudiendo conformar comunidades o ejidos.

Los efectos jurídicos que tiene el reconocimiento de la comunidad son:

a).- Personalidad jurídica y propiedad sobre la tierra;

³⁰ Idem. P. 171.

b).- Designación del comisariado de bienes comunales como órgano de representación y gestión administrativa de acuerdo al estatuto comunal y la costumbre;

c).- Protección de sus tierras otorgándoles carácter de inalienables, inembargables, e imprescriptibles, salvo que se aporten a una sociedad, y;

d).- Reconocimiento de los derechos y obligaciones de los comuneros conforme a la ley y el estatuto comunal.

Las comunidades pueden determinar el uso de sus tierras, su división, su organización para su aprovechamiento, constituir sociedades civiles o mercantiles, asociarse con terceros, encargar la administración o ceder temporalmente el uso o disfrute de sus bienes de uso común para su mejor aprovechamiento, pero no obstante lo anterior, deberán respetar las tierras individualizadas o parcelas, al igual que el ejido.

También podrán transmitir el dominio de las áreas de uso común a sociedades civiles o mercantiles, cuando haya manifiesta utilidad para el núcleo de población comunal, sujetándose a las reglas señaladas en el artículo 100, aplicando de manera relativa lo señalado en la fracción IX del artículo 23 y del 75 de la Ley Agraria.

3.2.2.- LOS ÓRGANOS COMUNALES.

El órgano supremo de la comunidad es, al igual que en el ejido, su Asamblea General, la cual cuenta con el Comisariado de Bienes Comunales, como órgano de representación y gestión administrativa.

Además, para fines de administración, las comunidades pueden establecer grupos o subcomunidades a los que la asamblea impondrá el régimen de organización interna, así como sus órganos de representación y gestión administrativa, todo ello sin perjuicio de las facultades de los órganos generales de la asamblea.

En consecuencia, la Asamblea podrá establecer la organización interna que considere pertinente para mejorar su administración y constituirá las formas de representación interna que estime pertinentes, sin perjuicio de su propia autoridad ni la del comisariado de bienes comunales, todo esto con fundamento en lo dispuesto por el artículo 105 de la Ley Agraria.

3.3.- PEQUEÑA PROPIEDAD.

La pequeña propiedad es un forma de tenencia de la tierra reconocida constitucionalmente. A contrario del latifundio, la pequeña propiedad tiene debidamente delimitada su extensión de acuerdo al coeficiente de calidad de tierra, no así aquel que excede los límites autorizados por la ley.

En virtud de lo anterior, debemos señalar que "la pequeña propiedad es la superficie de tierra reconocida por la Constitución General de la República y su Ley Reglamentaria, y que puede ser destinada a explotación agrícola, ganadera y forestal."³¹

³¹ Sotomayor Garza, Jesús G. Op. Cit. P. 165.

A partir del año de 1916, la superficie autorizada a los particulares para constituir la pequeña propiedad ha evolucionado, ya que en dicho año es cuando se dictan las primeras disposiciones para determinar la tenencia de la tierra, al grado tal que mediante la Circular número 3, la Comisión Nacional Agraria, dispuso que en caso de que se encontraran pequeñas propiedades dentro de los terrenos que se habrían de repartir a los pueblos, se respetarán aquellas superficies fuera de 40 hectáreas como inafectables para el caso de restitución de tierras.

Asimismo, el Constituyente de 1917, dispuso que "en cada Estado y Territorio se fijará la extensión máxima de que podría ser dueño una persona."³²

En el año de 1917, la Comisión Nacional Agraria, mediante la Circular 21, revocó la circular 3, fijando como superficie inafectable, por concepto de dotación y restitución, 50 hectáreas de tierra de cualquier calidad.

Posteriormente, dicha superficie de tierra aumento en términos de lo establecido por el Reglamento Agrario de 1922, al incluir en su contenido una superficie más amplia como inafectable, señalando como tal la superficie de 150 hectáreas en terrenos de riego, 250 en terrenos de temporal de buena calidad y 500 hectáreas en terrenos de cualquier otra calidad de tierra.

Después del citado Reglamento Agrario, vinieron una serie de leyes con reformas y adiciones, en las que continuamente se modificaba la superficie inafectable, por lo que y con el fin de que el presente trabajo no

³² Citado por Sotomayor Garza, Jesús G. Op. Cit. P. 166.

sea un resumen histórico de toda y cada una de las leyes en materia agraria de 1916 y hasta nuestros días, nos referiremos únicamente a lo dispuesto en los distintos códigos agrarios a partir del de 1934, así como la Ley Federal de Reforma Agraria, para cerrar con la Ley Agraria actual.

Así pues, el Código Agrario de 1934 estableció la superficie de la pequeña propiedad inafectable de 150 hectáreas para terrenos de riego o humedad o de 300 en terrenos de temporal; se establecía que en los terrenos del cultivo de caña de azúcar, sería la suficiente para alimentar la molienda media de los últimos cinco años; 350 hectáreas dedicadas a la plantación de plátano, café, cacao y árboles frutales, así como los terrenos sujetos a proceso de reforestación.

Por adición hecha al mencionado Código Agrario, en 1937, se establecieron los decretos de concesión ganadera por veinticinco años, reconociéndose con lo anterior la inafectabilidad a la pequeña propiedad ganadera respecto de la superficie que no excediera de 50,000 hectáreas en terrenos desérticos en los que pastaran quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor.

En el Código Agrario de 1940, se introdujeron reformas a la pequeña propiedad, al clasificar a las propiedades rústicas particulares de la siguiente manera:

- Propiedad inafectable por restitución;
- Propiedades agrícolas inafectables por las dotaciones y ampliaciones, y;
- Propiedades ganaderas inafectables en dotación y creación de nuevos centros de población.

Quedando con lo anterior la pequeña propiedad con las siguientes extensiones:

Cien hectáreas en terrenos de riego o humedad, doscientas en terrenos de temporal, ciento cincuenta hectáreas destinadas al cultivo de algodón, henequén, y la misma superficie de manera incultivable para incrementar el agave; trescientas hectáreas con plantación de plátano, café, cacao o árboles frutales. Para la ganadería, este Código señaló la superficie de trescientas hectáreas en las tierras mejores y cincuenta mil hectáreas en los terrenos desérticos.

En el Código Agrario de 1942 se confirman los límites establecidos en el Código Agrario de 1940, ratificando que la pequeña propiedad inafectable sería la que no excediera de cien hectáreas en terrenos de riego o humedad, doscientas de temporal, ciento cincuenta hectáreas dedicadas al cultivo de algodón, y aquella superficie sujeta a reforestación, trescientas hectáreas para el cultivo de plátano, café, cacao, frutales, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina o vainilla. Estableciéndose la inafectabilidad permanente para la pequeña propiedad ganadera en terrenos de agostadero con la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, conservando además las concesiones de inafectabilidad ganadera para los predios de trescientas hectáreas en tierras buenas y cincuenta mil de tierras desérticas.

En las reformas de 1946, por primera vez aparece el monto de las superficies máximas permitidas para la pequeña propiedad en terrenos de riego, temporal, agostadero o montes, al incorporarse al artículo 27

Constitucional las disposiciones que para ese efecto ya existían en el Código Agrario de 1942. reformas que entraron en vigor en el año de 1947.

La Ley Federal de Reforma Agraria de 1971, toma las superficies autorizadas para la pequeña propiedad, de las reformas al artículo 27 constitucional del año de 1947, con lo que la superficie autorizada para la pequeña propiedad, a partir de esa fecha quedó como sigue:

Cien hectáreas de riego o humedad de primera, ciento cincuenta hectáreas dedicadas al cultivo del algodón, trescientas hectáreas con cultivo de plátano, caña de azúcar, café, hule, cocotero, vid, olido, quina, vainilla, caco o árboles frutales; la superficie que no exceda de la necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor; la superficie de propiedad nacional sujetas a reforestación.

Así llegamos a la actual Ley Agraria de 1992, misma que en su Título Quinto da a conocer el concepto moderno de la pequeña propiedad, señalando además la superficie que debe ser considerada como pequeña propiedad forestal.

El artículo 117 de la ley Agraria determina la superficie que se debe tener como pequeña propiedad agrícola y el artículo 120 lo que debe ser considerado como pequeña propiedad ganadera, siendo la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, la que determinará el coeficiente de agostadero, lo que será por regiones mediante estudios de campo que se realicen, pero siempre se obtendrá tomando en cuenta la superficie que se requiera para alimentar una cabeza de ganado mayor o su equivalente en

ganado menor, considerando la capacidad forrajera de las tierras, para lo cual se tomarán en cuenta los factores topográficos, climáticos o pluviométricos.

La actual Ley Agraria considera el supuesto de que las superficies de tierra que por cualquier medio se hayan mejorado, seguirán considerándose de la misma clase original. Supuesto que es válido tanto para tierras agrícolas, como para ganaderas.

En relación con las tierras ganaderas, el artículo 122 de la Ley Agraria, prevé que éstas pueden ser destinadas a uso agrícola, siempre y cuando su producción se destine a la alimentación del ganado, o bien, que la superficie destinada a la agricultura no rebase los límites señalados por la pequeña propiedad agrícola.

Por último, también dicha Ley establece que cuando una pequeña propiedad ganadera se convierta en forestal, la superficie deberá considerarse como pequeña propiedad aún y cuando rebase la extensión señalada a esta forma de tenencia de la tierra.

Antes de dar por concluido este apartado, es importante señalar que por primera vez en la historia de la legislación agraria mexicana, que una ley señala la superficie de tierra para la pequeña propiedad forestal, al considerar, en términos del artículo 119, que será aquella superficie que no rebase ochocientas hectáreas de cualquier clase de coeficiente.

3.3.2.- LOS EXCEDENTES DE TIERRA.

Tal y como se encuentra establecido en la fracción XV del artículo 27 Constitucional, en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.

En este sentido, un particular únicamente puede ser propietario de una superficie de tierra que en forma expresa autoriza la constitución y su Ley Reglamentaria. Esta superficie se denomina pequeña propiedad.

Sin embargo pueden darse los supuestos que una persona adquiriera mayores extensiones de tierras que las autorizadas expresamente por la ley, por lo que debemos conocer cuál es la solución para tal supuesto.

De conformidad con la anterior Ley Federal de Reforma Agraria, cuando el pequeño propietario tenía en su poder excedentes de tierra, procedía la afectación de las mismas y por consiguiente susceptibles de poder ser dotadas a los núcleos de población que así lo hayan solicitado para la creación y/o ampliación de un núcleo de población ejidal.

El actual artículo 27 Constitucional, en su fracción XVII, dispone que en el supuesto de excedentes, el propietario debe proceder a la enajenación de los excedentes, concediéndole el plazo de un año contado a partir de que haya sido notificado de la existencia del excedente.

En el supuesto de que el propietario no venda sus excedentes dentro del citado plazo, se procederá a la enajenación en pública subasta, Realizada la misma y en caso de haber dos o más ofertas iguales, de

acuerdo a la ley reglamentaria, el orden de preferencia para la adjudicación de los excedentes es el siguiente:

Los núcleos de población colindantes con los excedentes de tierra, los municipios y las entidades federativas en que se localicen los excedentes, la federación y los demás operantes. El Artículo 27 constitucional, faculta tanto al Congreso de la Unión como a los poderes Legislativos de los Estados, para que expidan leyes para normar el fraccionamiento y la venta de excedentes de tierras propiedad de sociedades mercantiles por acciones al igual que la de particulares.

3.4.- LAS SOCIEDADES MERCANTILES EN MATERIA AGRARIA.

El nuevo derecho agrario dio apertura a la constitución de sociedades agrícolas, ganaderas o forestales para incrementar los niveles de productividad de ejidatarios, comuneros, pequeños propietarios y campesinos en general.

La Fracción IV del artículo 27 Constitucional contempla la posibilidad de constituir y participar en sociedades mercantiles o civiles. Esto en esencia es una alternativa que le permite a los campesinos ampliar sus posibilidades de bienestar económico con base en la asociación, apoyándose en su carácter de propietarios agrícolas, ganaderos o forestales.

A diferencia de una asociación civil, en donde cierto número de personas se reúnen para realizar un fin común no lucrativo, una sociedad mercantil se constituye mediante un contrato, en donde sus socios se obligan a combinar sus esfuerzos o recursos para alcanzar un objetivo esencial: lograr beneficios económicos: Todo esto bajo una misma denominación social con atribuciones legales, beneficios y obligaciones económicas para sus participantes.

En este sentido, una sociedad mercantil en materia agraria es aquella que pretende alcanzar beneficios económicos a través de la producción, transformación o comercialización de productos y está constituida por pequeños propietarios, comuneros o ejidatarios, quienes aportarán sus tierras, ya sean agrícolas, ganaderas o forestales.

Este tipo de empresas da pie para que se consolide la sociedad a través de una persona moral distinta de los socios, con patrimonio propio. No está de más señalar que en proyectos como éstos pueden participar también inversionistas como miembros activos.

3.4.1.- CARACTERÍSTICAS.

Según lo dispuesto por los artículos 75 y 100 de la Ley Agraria, todos los ejidatarios y comuneros pueden participar, en sociedades mercantiles o civiles de dos maneras, a saber:

- Individual.
- Colectiva.

Si participan en forma individual, pueden transmitir el usufructo de su parcela por el tiempo que así convengan, sin rebasar los 30 años, pero siendo prorrogable el tiempo de participación mediante la ampliación del contrato de usufructo.

Cabe aclarar que en este tipo de sociedades, la participación individual del ejidatario implica únicamente la transmisión del usufructo de la parcela, pero sin que éstos pierdan el dominio pleno sobre sus tierras. Esto quiere decir que la sociedad no se adjudica la propiedad de las parcelas, sino que se participa a través de un convenio donde lo que está en juego es el usufructo parcelario únicamente.

No obstante lo anterior, si la participación de los ejidatarios es en forma colectiva, esto es, si el núcleo ejidal decide aportar sus tierras de uso común a la sociedad mercantil, en términos de lo establecido por la fracción IX del artículo 23 de la Ley Agraria, entonces esta sociedad se convierte en propietaria de estas tierras.

Las sociedades mercantiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, se ajustarán a la normatividad propia, según el tipo de sociedad, siendo supletoria la legislación civil federal y la mercantil, todo esto en términos de lo establecidos por el artículo 2° de la Ley Agraria, cumpliendo además los requisitos que esta Ley señala.

Independientemente de los requisitos que establece la ley general de sociedades mercantiles para la creación de éstas, en materia agraria se establecen algunas otras características más. En efecto, las sociedades mercantiles que busquen ser propietarias de tierras agrícolas,

ganaderas o forestales necesitan cumplir con los siguientes requisitos en materia agraria:

En primer lugar, se prohíbe rebasar los límites máximos de extensión de tierra, equivalente a 25 tantos los límites de la pequeña propiedad individual, pudiendo participar como mínimo tantos socios como veces rebasen los límites de la pequeña propiedad individual; el objeto social debe ser encaminado a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales; Asimismo, "se debe diferenciar de su capital social una parte especial identificada como acciones serie "T", equivalente al capital aportado en tierras o al destinado para adquirirlas,"³³ debiendo contener en sus estatutos sociales la transcripción textual relativa a los límites de la propiedad, número de accionistas, objeto social y acciones serie "T".

3.4.2.- OBJETO SOCIAL.

El objeto social de toda sociedad mercantil en materia agraria esta limitado a la producción, transformación y comercialización de productos, agrícolas, ganaderos y forestales y sus actividades accesorias, debiendo inscribirse dicha sociedad en el Registro Público de Comercio de la Entidad Federativa correspondiente, siendo preciso además inscribirla en el Registro Agrario Nacional, tomando en cuenta que dentro de los socios es común que existan ejidatarios y que los mismos en su momento aportaron tierras ejidales, ya sean de tipo individual o colectiva y por consiguiente es al Registro Agrario Nacional al que también le compete el registro de las

³³ Rivera Rodríguez, Isaías. Op. Cit. P. 187.

sociedades mercantiles, propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales y cuyo objeto social sea el antes señalado.

3.4.3.- LÍMITES DE TIERRAS.

La Ley Agraria señala que los límites máximos permitidos para las sociedades mercantiles en el campo, son de hasta 25 veces los límites de la pequeña propiedad individual.

Dicha extensión varía de acuerdo con la clase de tipo de tierras de que se trate, es decir si es de riego, de temporal, de agostadero o de otra índole, por lo que deberemos tomar en cuenta los límites máximos para la pequeña propiedad individual, y así estar en la posibilidad de realizar la conversión correspondiente para los límites máximos de tierra de una sociedad mercantil propietaria de las mismas, en los siguientes términos y extensiones de acuerdo al cuadro descrito en la hoja siguiente:

Tipo o clase de tierra	Límites máximos para la pequeña propiedad individual	Límites máximos para una sociedad mercantil propietaria de tierras
Riego o humedad de primera	100 Hectáreas	2,500 Hectáreas
Temporal	200 Hectáreas	5,000 Hectáreas
Agostadero de buena calidad	400 Hectáreas	10,000 Hectáreas
Montes, bosques, o agostadero en terrenos áridos	800 Hectáreas	20,000 Hectáreas
Tierras ganaderas	Será la superficie equivalente suficiente para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, de acuerdo con el coeficiente de la calidad de tierra para la región. Esta extensión para las sociedades mercantiles se deberá multiplicar por 25.	

Independientemente de lo señalado en cuanto a los límites de tierra, los derechos de los socios sobre el capital o patrimonio común de las sociedades mercantiles propietarias de tierras se establecen a través de documentos llamados acciones o partes sociales de serie "T".

Estas acciones de serie "T" serán el equivalente al capital aportado en tierras agrícolas, ganaderas o forestales, o bien al capital que se destine para adquirir las mismas, de acuerdo con el valor que tengan las

tierras al momento de su aportación o adquisición. El valor se determinará cuando menos, con el precio de referencia que establecerá la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Estas acciones o partes sociales de serie "T" no gozarán de derechos especiales sobre la tierra ni de derechos corporativos distintos a las demás acciones o partes sociales.

Por otro lado, ningún socio podrá tener más acciones que las equivalentes a los límites máximos permitidos para la pequeña propiedad individual y en el caso de que alguno de los socios rebase dicho límite, se encontrará obligado a vender el excedente de las mismas, en la misma forma y términos que sucede con el pequeño propietario, esto es que tendrá un año a partir de que se le notifique sobre la existencia de dicho excedente para realizar la venta correspondiente y en caso de no hacerlo así se hará la venta de las mismas en pública almoneda.

"Estas acciones o partes sociales son acumulables, sin tomar en cuenta el número de sociedades en las que participe una persona física o moral con acciones o partes sociales T,"³⁴ por lo que la superficie total que amparen no debe superar los límites de la pequeña propiedad, siendo acumulable tanto la extensión que tenga de manera individual, con las que acredite con las citadas acciones.

Tratándose de la participación de extranjeros en las sociedades mercantiles, éstos no podrán tener una participación que exceda del 49% de las acciones o partes sociales de serie "T", limitándose a que dichas tierras no se ubiquen en la denominada zona prohibida que comprende una franja de 100

³⁴ Idem. P. 187.

kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en las costas, tomando en cuenta la incapacidad expresa para los extranjeros para que puedan participar como socios en sociedades mexicanas que adquieran el dominio en la citada franja.

Es importante recordar que las acciones de serie "T" se utilizan únicamente para identificar la tierra aportada, pero que las sociedades se componen de acciones que son iguales entre sí y que representan el capital social de las mismas.

No obstante lo anterior, cuando las sociedades mercantiles agrarias realicen su disolución, ya sea porque cumplió con su objetivo o transcurrió el tiempo de su duración, aquellos socios que tengan en su haber acciones de serie "T", tendrán preferencia sobre los demás a que se les liquide con tierra, en la parte proporcional del valor de cada una de dichas acciones.

CAPITULO CUATRO

LA PROPIEDAD EJIDAL

La propiedad ejidal cuenta con principios importantes y novedosos, cuyas características especiales conforman el nuevo derecho agrario.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 44 de la Ley Agraria, las tierras ejidales se dividen, de acuerdo a su destino, en:

- I. Tierras para el asentamiento humano;
- II. Tierras de uso común, y;
- III. Tierras parceladas.

Si tomamos en cuenta que las tierras dotadas desde 1915 y hasta 1992, lo fueron por medio de una resolución presidencial agraria, la cual fue y es el título de propiedad, resulta que la anterior subdivisión no existía, por lo que las tierras para el asentamiento humano, eran las destinadas a la zona de urbanización ejidal, esto en términos de lo establecido por el artículo 90 de la anterior Ley Federal de Reforma Agraria.

Las tierras de uso común encuentran su antecedente en los artículos 137, 138, 139 y siguientes de la citada Ley Federal, y "se constituyan

con las entregadas originalmente al ejido, antes de su asignación para el cultivo individual o colectivo, así como las que se destinaran específicamente para el aprovechamiento colectivo, como los montes y pastos.³⁵

Las tierras parceladas, que no son otras que aquellas tierras cultivables que pueden ser objeto de adjudicación o explotación individual, no tenían una reglamentación especial en la anterior legislación como podrá observarse en la lectura que en su caso se haga a los artículos 52 y 130 de la anterior Ley Federal de Reforma Agraria.

Si tomamos en cuenta que la anterior Ley Federal de Reforma Agraria y muy específicamente en sus artículos 51, 52 y 137, establecía que las tierras que no fueren asignadas específicamente a la zona de urbanización ejidal o para su explotación por campesinos ya sea en forma parcelada o colectiva, se entenderá que son tierras de uso común, teniendo derecho todos sus miembros al aprovechamiento, con la entrada en vigor de la nueva Ley Agraria de 1992, tenemos que le corresponde a la asamblea de ejidatarios determinar el destino de las tierras no parceladas formalmente, ya sea para asentamiento humano, uso común o parcelamiento.

De todo lo anterior tenemos que hoy, el ejidatario podrá realizar diversas acciones con la tierras, ya sea la individual y/o la colectiva, por lo que y con el fin de darnos una breve idea de todas y cada una de las acciones a que tiene derecho el ejidatario con sus tierras y de ahí las facultades que tiene la asamblea para determinar el destino de las tierras de propiedad ejidal, procederemos a realizar una breve semblanza con las

³⁵ Idibem. P. 146

diversas acciones, para en su momento estemos en la posibilidad de determinar la naturaleza jurídica de la propiedad ejidal, que es la parte medular del presente trabajo de investigación.

4.1.- ENAJENACIÓN DE DERECHO PARCELARIOS.

Este tipo de enajenación en forma exclusiva comprende los derechos de usufructo que el titular de los derechos agrarios tiene sobre su parcela.

Debemos recordar que el ejidatario hasta en tanto no tenga el dominio sobre la parcela para ser titular del derecho de propiedad sobre ella, no gozará de otros derechos que el de uso y disfrute de la misma, al ser el núcleo ejidal la institución que tendrá la titularidad del derecho de propiedad ejidal. Por lo que el ejidatario para realizar la enajenación de su parcela deberá solicitar la autorización correspondiente a la Asamblea de ejidatarios que pertenece, al ser ésta la competente en términos de lo establecido por la fracción IX del artículo 23 de la Ley Agraria.

No obstante lo anterior, en el caso relativo a la transmisión de la parcela por enajenación entre los miembros del núcleo de población, el artículo 80 de la Ley Agraria dispone que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población, en cuyo caso el Registro Agrario Nacional deberá expedir los nuevos certificados parcelarios, debiendo realizar por su parte el

Comisariado Ejidal, la inscripción correspondiente en el libro respectivo, esto en términos del artículo 22 de la Ley Agraria.

En virtud de que en nuestra Constitución Política se establece que para estos casos deberá respetarse el derecho de preferencia, éste le asiste al núcleo familiar (cónyuge e hijos) que tendrá a su favor el derecho del tanto en la venta, el cual deberá ser fehacientemente notificado y con previa anticipación a la venta, teniendo un término de treinta días naturales, una vez que fueron notificados, para hacer uso de tal derecho.

En consecuencia de los anterior, si la venta se realizara con personas no ejidatarias ni avecindados o en su caso que no se haya respetado el derecho del tanto, la enajenación será nula de pleno derecho.

En el supuesto de que se hayan cubierto todas las formalidades en cuanto el derecho del tanto y la venta se haya hecho conforme a derecho, es importante destacar que en este caso, tal y como se observa, no hay cambio de régimen ejidal al del fuero común.

La formalidad que debe revestir el acto jurídico que nos ocupa es simple, pues bastará que la operación que se consigne por escrito ante dos testigos, dando aviso del acuerdo de voluntades al Registro Agrario Nacional, procediendo éste a la operación de venta que se la notifica y si los interesados acreditan su calidad de ejidatarios o avecindados, cumpliéndose con las formalidades que la ley determina para esto, se acordará la inscripción expidiéndose los nuevos certificados que acrediten el derecho ejidal del adquirente.

4.2.- EL DOMINIO PLENO SOBRE LAS PARCELAS.

En términos de lo que establece la Ley Agraria, una vez que las parcelas han sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios, la Asamblea General de ejidatarios, cumpliendo con las formalidades que en su caso lo merezca, como son la de haberse convocado a los ejidatarios legalmente a ella, encontrándose en la misma presente un representante de la Procuraduría Agraria y un Notario Público, podrán tomar el acuerdo de que los ejidatarios adopten el dominio pleno sobre sus parcelas.

En virtud del acuerdo tomado por la Asamblea de Ejidatarios, el cual se encuentra detallado en el párrafo que antecede, el ejidatario deberá solicitar al Registro Agrario Nacional, que proceda a dar de baja la parcela de la cual ya tiene el dominio pleno, solicitando se le expida el título de propiedad respectivo para el efecto de que se proceda a realizar las inscripciones que correspondan en el Registro Público de la Propiedad de la entidad Federativa en donde se encuentren las tierras.

A partir de ese momento histórico, los efectos jurídicos que se producen son fundamentalmente que las tierras de que se trata, dejarán de formar parte del régimen ejidal, del cual salen al realizarse la operación del dominio pleno y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectiva y como consecuencia de ello pasan a encontrarse sujetos a las disposiciones legales del derecho común.

Resulta de suma importancia hacer el señalamiento de que la enajenación de la parcela ejidal, no trae como consecuencia y/o efecto la

pérdida de la calidad de ejidatario, lo anterior siempre y cuando se conserven los derechos sobre otra parcela o tierras de uso común, ya que de no suceder así, se pierde la calidad de ejidatario debiendo realizarse la cancelación correspondiente en el Registro Agrario Nacional.

4.3.- EL DERECHO DEL TANTO.

En términos de lo que nos indica el Diccionario Jurídico Mexicano, el derecho del tanto es "la facultad que tiene una persona para adquirir algo con preferencia de otro".³⁶

Desde el punto de vista agrario y de acuerdo con lo señalado por Guillermo Gabino Vázquez Alfaro, en su libro de Derecho Agrario Mexicano, señala que el derecho del tanto "es la preferencia en la adquisición de los derechos agrarios y parcelarios por la calidad de las personas. esta preferencia se pierde con el simple transcurso del tiempo que es de 30 días en los casos que prevé la ley agraria".³⁷

Continúa diciendo el autor que "la violación a este derecho trae como consecuencia la invalidación de la adquisición que no le haya hecho saber, mediante la notificación respectiva, a las personas previstas por la ley (art. 80 a 84 ley agraria)".³⁸

En el Derecho Agrario Mexicano, esta figura eminentemente de carácter civilista, cobra una nueva y plena vigencia al entrar en vigor la Nueva Ley Agraria de 1992, al concederles a los ejidatarios el dominio pleno

³⁶ Diccionario Jurídico Mexicano, Op. Cit. P. 1620.

³⁷ Citado en el CD "Juicio Agrario 2003", Raúl Juárez Carro Editorial, S.A. de C.V., México, 2003.

³⁸ Idem.

sobre sus parcelas , lo que trae consigo la facultad para poder enajenar las mismas, sin embargo la venta de éstas se encuentra limitada por lo establecido en los artículos 80, 84 y 89 de la Citada Ley.

En efecto, establece el artículo 80 la facultad que tiene el ejidatario de enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población, concediéndose el derecho del tanto al cónyuge y a los hijos, respectivamente, de quien pretenda enajenar sus derechos parcelarios.

Dicho en otras palabras, cuando el titular de los derechos ejidales, en este caso el ejidatario, no tiene el dominio pleno de la parcela, la venta únicamente comprenderá el derecho que tiene el mismo, en su calidad de ejidatario, de usar y disfrutar dicho bien, que en otras palabras quiere decir la venta de la figura llamada usufructo, una venta interna, haciéndose constar la conformidad de las partes ante testigos y las notificaciones e inscripciones registrales del caso.

En virtud en los párrafos que anteceden, de donde se desprende que estamos hablando de una venta interna, ésta no modifica el régimen ejidal, por lo tanto, el Registro Agrario Nacional procederá a expedir los nuevos certificados parcelarios.

Estableciéndose en el artículo de referencia que el término para hacer valer el derecho del tanto, es el de 30 días naturales contados a partir de que se haga debidamente la notificación correspondiente de la voluntad del ejidatario para vender su parcela, en la inteligencia que si no se hiciere la notificación correspondiente, la venta podrá ser anulada.

Con el fin de reforzar lo señalado en los párrafos que anteceden, nos permitimos transcribir diversas interpretaciones que al efectos de nuestro más alto Tribunal, en cuanto al derecho del tanto señalado en el artículo 80, sus requisitos de validez y la nulidad de la venta cuando se omitan las notificaciones correspondientes. A saber:

ENAJENACIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS REALIZADA POR EL EJIDATARIO EN FAVOR DE UNO DE SUS HIJOS. NO LE ES APLICABLE LA NULIDAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA, POR NO HABERSE NOTIFICADO EL DERECHO DEL TANTO A LOS OTROS HIJOS DEL EJIDATARIO NI PUESTO EN CONOCIMIENTO EL ACTO JURÍDICO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL. La interpretación armónica del dispositivo mencionado, permite inferir que son tres los elementos que deben prevalecer para que la enajenación de derechos parcelarios allí contemplada sea válida, a saber: a) Que el acto jurídico se otorgue por escrito ante dos testigos, b) Que se notifique a los beneficiarios del derecho del tanto (cónyuge e hijos, en ese orden) y, c) Que se notifique al Registro Agrario Nacional. Ahora bien, la exigencia de la notificación del derecho del tanto al cónyuge e hijos del enajenante, lleva implícito juicio de razón de que el legislador pretendió que los derechos parcelarios no salieran del propio núcleo familiar del ejidatario, sin que antes los propios miembros de su familia (cónyuge e hijos) estuvieran en condiciones de hacer valer su preferencia en la enajenación, todo lo cual lleva a la convicción de que el citado acto jurídico (enajenación) debe pretenderse entender con una persona ajena a la familia del ejidatario enajenante, lo que se confirma atendiendo a que el referido dispositivo principia diciendo que "Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población."; luego, tratándose de la enajenación de derechos parcelarios, en favor de uno de los hijos del ejidatario, no le es aplicable la nulidad prevista en el citado numeral de la Ley Agraria, por no haberse puesto en conocimiento el acto jurídico del Registro Agrario Nacional, ni dado la notificación del derecho del tanto a los otros hijos del titular, distintos de aquel en cuyo favor se realizó la cesión, pues el derecho del tanto no es más que una preferencia en la celebración de la operación, y la que rige en materia agraria tiende a buscar la protección de las referidas personas que conforman el núcleo familiar del ejidatario cedente, frente a extraños a él en cuyo beneficio se hará la transmisión, sumado a que si la enajenación se celebra en favor de uno de los hijos del ejidatario, que se entiende se encuentra a la par en el

derecho del tanto respecto de sus demás hermanos, no habría forma de resolver el conflicto que se presentaría de oponerse uno de éstos a la enajenación realizada en la forma apuntada.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 363/98. Ana María Gloria y otra. 3 de julio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Diógenes Cruz Figueroa. Secretario: José Luis González Marañón.

EJIDATARIO, CONYUGE E HIJOS DEL. DERECHO DEL TANTO.

De una interpretación sistemática del artículo 80 de la Ley Agraria, se arriba a la consideración de que si en tratándose de la venta de derechos parcelarios, en la que el ejidatario o vecindado comprador cubrirá un precio al ejidatario vendedor, debe otorgarse el derecho del tanto al cónyuge e hijos de éste para que en su caso adquieran los que se pretenden enajenar, por mayoría de razón debe brindarse también dicha oportunidad a estos últimos, en el supuesto de que un ejidatario lleve al cabo la cesión gratuita de sus derechos parcelarios, puesto que en ambas hipótesis existe la transmisión de derechos en que se sustenta el de preferencia o del tanto y, por analogía, en este supuesto como en el primero debe buscarse la protección de las referidas personas que conforman el núcleo familiar del ejidatario cedente, al través del ejercicio de aquel derecho. No obsta para considerarlo de esa manera, lo dispuesto en el artículo 17 de la citada Ley, en el sentido de que el ejidatario tiene la facultad de hacer la designación de sucesores en favor, entre otros individuos, de cualquier persona (hipótesis ésta que se desentiende de los integrantes del núcleo familiar del ejidatario), en la medida en que tal evento sólo cobrará actualización hasta que ocurra el fallecimiento de éste y no en vida como ocurre en los dos casos en examen. Tampoco es obstáculo a lo antes considerado, lo preceptuado en el dispositivo 20, fracción II, de la propia Ley, en el sentido de que la calidad de ejidatario se pierde por renuncia de sus derechos en cuyo caso se entenderán cedidos en favor del núcleo de población, porque de la interpretación armónica de dicho precepto con los artículos 18 y 80 del indicado ordenamiento legal, se colige que tal renuncia, que implica una cesión gratuita de derechos por disposición de la misma Ley, sólo debe operar cuando no haya sucesores legalmente considerados (cónyuge e hijos), ya que en este evento no habrá quien ejerza el derecho de preferencia; por lo que en la especie es justo concluir que la Ley Agraria no únicamente protege al ejidatario sino también al cónyuge e hijos de éste.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 190/96. Manuel González Hernández y otra. 10 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Robustiano Ruiz Martínez. Secretaria: Ruth Ramírez Núñez.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, septiembre de 2000, página 72, contradicción de tesis 2a./J. 78/2000 de rubro "DERECHOS PARCELARIOS. EL DERECHO DEL TANTO SÓLO OPERA CUANDO SU TRANSMISIÓN SE REALIZA A TÍTULO ONEROSO."

Una vez que la Asamblea General haya resuelto que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas, con las formalidades previstas en los artículos 24 al 28 y 31 de la Ley de la materia y en términos del artículo 84, entramos al segundo supuesto contemplado para el derecho del tanto.

En efecto, el derecho del tanto en la primera enajenación sobre las parcelas en que se hubieren adoptado el dominio pleno, se concederá en el siguiente orden de preferencia: A los familiares del ejidatario; A las personas que hayan trabajado la parcela por mas de un año; Los ejidatarios; Los avecindados, y; El núcleo de población ejidal.

Es importante hacer la anotación que con la aplicación de la nueva Ley Agraria, existen diversos contratos como es la posibilidad de dar a trabajar la parcela ejidal por terceras personas, en beneficio del propio ejidatario, por lo que dicha situación le es benéfica también al trabajador al reconocérsele derechos en el supuesto de la venta de la parcela cuando la misma pasa a ser de dominio pleno.

Una vez hecha la anterior aclaración, y al igual que lo señalado en el artículo 80 el término para hacer valer el derecho del tanto, es el de 30 días naturales contados a partir de que se haga debidamente la notificación correspondiente de la voluntad del ejidatario para vender su parcela, en la

inteligencia que si no se hiciere la notificación correspondiente, la venta podrá ser anulada.

No obstante que en este apartado nos referimos al derecho del tanto, el mismo trae aparejada la venta de la parcela por lo que en este sentido debemos mencionar el régimen fiscal privilegiado con que se cuenta.

En efecto, el artículo 10-B, del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta dispone que "...no pagarán impuesto sobre la Renta sobre los ingresos que obtengan por el beneficio, conservación, comercialización, almacenamiento o industrialización de sus productos, las personas morales que se señalan a continuación: a) Ejidos y comunidades".³⁹

Así también, y en términos de lo señalado en la fracción XXVIII del artículo 77 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, tampoco pagarán impuesto "... los que deriven de la enajenación de derechos parcelarios, así como de las parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno siempre y cuando sea la primera transmisión que se efectúe por ejidatarios y comuneros y la misma se realice en los términos de la legislación de la materia".⁴⁰

Como complemento a todo lo anterior, es importante señalar que en el supuesto de que se ejercite de manera simultánea el derecho del tanto con posturas iguales, el Comisariado Ejidal, y ante la presencia de fedatario Público, realizará un sorteo para determinar a quién corresponde la preferencia, todo esto en términos de lo establecido por el artículo 85 de la Ley Agraria.

³⁹ Citado por: Chávez Padrón, Martha, Ley Agraria de 1992 Comentada, Op. Cit. P. 185

⁴⁰ Idem.

Independientemente del régimen fiscal privilegiado antes descrito, debemos señalar también que en el caso de primera enajenación de las unidades parcelarias, se debe realizar la notificación correspondiente al comisariado ejidal y constar por escrito, reforzándose lo anterior con la interpretación que da nuestro más alto Tribunal en cuanto al alcance e interpretación del artículo 84 de la Ley Agraria, a saber:

DERECHOS PARCELARIOS VENTA DE. A PERSONAS AJENAS AL NÚCLEO EJIDAL. La facultad que el artículo 84 de la nueva Ley Agraria otorga a los ejidatarios para vender sus derechos parcelarios a personas ajenas al núcleo de población, respecto de aquellas parcelas sobre las que ya se tiene el dominio pleno, no es irrestricta ni arbitraria sino que deben cumplirse los requisitos que dicho dispositivo señala así como los diversos consignados en el artículo 80 del mismo ordenamiento legal; de tal manera que el contrato que contenga aquella operación, debe consignar la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos; y demostrar que se notificó oportunamente lo pactado al Registro Agrario Nacional, para que éste expida los nuevos certificados y a su vez el Comisariado Ejidal haga la inscripción en el libro correspondiente. Además, cuando existe cónyuge o hijos del enajenante o cedente, también se les notificará y en defecto de ellos se hará saber a las personas que hubieren trabajado la parcela por más de un año, así como también a los ejidatarios, los vecindados y al núcleo de población ejidal, en ese orden, quienes gozarán del derecho del tanto que deberán ejercer en un término de treinta días naturales, contados a partir de la notificación, so pena de caducidad. En caso de que esta notificación no se hubiere hecho, el precepto en comento claramente establece que la venta podrá ser anulada.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 113/98. Lorena Montantes González, albacea a bienes de Mateo Montantes Gutiérrez y María de Jesús González Gómez. 29 de abril de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Aurelio Sánchez Cárdenas. Secretario: Javier Valdez Perales.

NOTIFICACIÓN AL COMISARIADO EJIDAL EN EL CASO DE LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE UNIDADES PARCELARIAS. DEBE

CONSTAR POR ESCRITO (ARTÍCULO 84 DE LA LEY AGRARIA).

El artículo 84 de la Ley Agraria, no especifica si la notificación que se haga al comisariado ejidal con la participación de dos testigos, en caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiera adoptado el dominio pleno, debe ser en forma escrita o en forma verbal, sino únicamente que surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto; en consecuencia, la misma debe reunir las formalidades que para las notificaciones personales establece el Código Federal de Procedimientos Civiles, por ser este ordenamiento supletorio de la Ley Agraria, teniendo en cuenta que esa notificación constituye el principio para que corra el término de treinta días naturales dentro del cual deberán ejercitar el derecho del tanto las personas que gocen de él. Y ello es así, en atención a que se trata de un acto formal y solemne, pues la omisión de esas personas de ejercitar el mencionado derecho dentro del término que el propio precepto legal establece, les va a deparar perjuicio. De ahí que, si de conformidad con el artículo 311 del aludido código, se debe asentar razón en autos de todo lo actuado con motivo de la notificación personal, es evidente que la comunicación relativa que se haga al comisariado ejidal con la participación de dos testigos, debe constar por escrito, a fin de salvaguardar el derecho de las personas que conforme al artículo 84 de la Ley Agraria gozan del derecho del tanto.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 339/98. Juan Manuel Rivera Sánchez. 11 de febrero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez Olmedo. Secretaria: Emilia Hortencia Algaba Jacquez.

En el último supuesto del derecho del tanto contemplado en el artículo 89, se concederá el mismo a los Gobiernos de los Estados y Municipios, cuando se trate de terrenos ubicados en áreas que hayan sido declaradas reserva para el crecimiento de un centro de población, en este caso los Gobiernos de los Estados y los Municipios.

Contando las autoridades señaladas con antelación, con un término de 30 días naturales contados a partir de que se haga debidamente la notificación correspondiente de la voluntad del ejidatario para vender su

parcela, esto en términos de lo señalado en el artículo 47 de la Ley General de Asentamiento Humanos.

4.4.- ZONA DE URBANIZACIÓN.

Dentro de las tierras destinadas al asentamiento humano, se ubicará la zona de urbanización ejidal, que viene a ser "la superficie de terrenos que no sean de labor, para satisfacer las necesidades habitacionales de los ejidatarios, los avecindados y sus familias".⁴¹

Cuando no exista zona de urbanización ni sus reservas dentro del núcleo de población ejidal respectivo, la asamblea esta facultada constituir la, por lo que será necesario separar la superficie requerida para viviendas y servicios públicos de la comunidad.

Siempre que se haga la respectiva localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y crecimiento de un ejido, deberán intervenir las autoridades municipales correspondientes, observándose las reglas técnicas que establece la Secretaría de Desarrollo Social, todo esto en términos de lo señalado por el artículo 66 de la Ley Agraria.

Siendo pertinente la aclaración en este momento que si bien es cierto que el artículo en mérito, señala a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en cuanto a las reglas técnicas expedidas, también lo es que dicha

⁴¹ Sotomayor Garza, Jesús G, Op. Cit. P. 151.

Secretaría actualmente no existe con dicho nombre, absorbiendo esta competencia la Secretaría de Desarrollo Social.

En su momento, la Ley Federal de Reforma Agraria, en su artículo 93, señalaba que la extensión máxima de un solar se determinaría atendiendo a las características, usos y costumbres de la región para el establecimiento del hogar campesino, pero que en ningún caso excedería de dos mil quinientos metros cuadrados, considerándose a dicha solar como patrimonio familiar.

Actualmente, la Ley Agraria determina en su artículo 68, que la extensión del solar deberá ser determinada por la Asamblea de Ejidatarios con la participación del municipio correspondiente, debiendo aplicarse las leyes correspondientes en materia de fraccionamientos y las costumbres de cada región.

La asignación de solares estará a cargo de la Asamblea de Ejidatarios, debiendo contar en su momento para ello con la presencia de un representante de la Procuraduría Agraria. El Registro Agrario Nacional deberá inscribir el acta en donde consten las asignaciones correspondientes, expidiendo a su vez los certificados de asignación de solares, mismos que constituirán los títulos de propiedad respectivos.

Por disposición de la ley y muy específicamente, en términos de lo señalado por los artículos 68 tercer párrafo y 69 de la Ley Agraria, los solares son propiedad plena de sus titulares, por lo que y una vez que se la haya expedido al ejidatario el título de propiedad correspondiente, los solares se encontrarán regulados por el derecho común, pudiendo ser, en consecuencia, objeto de cualquier acto jurídico. Por lo que cualquier cambio, los títulos

respectivos se deberán inscribir en el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa en que se encuentre el núcleo de población ejidal respectivo.

Una vez que la totalidad de los ejidatarios del núcleo de población respectivo hayan sido beneficiados con un solar, los excedentes podrán enajenarse o arrendarse a cualquier persona que desee avecindarse en el núcleo de población correspondiente.

4.5.- PARCELA ESCOLAR.

La parcela escolar es parte de las tierras ejidales de asentamientos humanos que se encuentra regulada en la sección cuarta del capítulo II de la Ley Agraria, por lo que para poder entenderla mejor, es importante recordar que en la parte inicial de la fracción VII del artículo 27 Constitucional, se sitúa de manera preferente al asentamiento humano, mencionándolo antes que a las actividades productivas.

Así pues, el artículo 63 de la Ley Agraria, establece que las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria, estableciéndose que se dará protección igual a la superficie destinada a la parcela escolar.

En términos del artículo 70 de la Ley Agraria, es facultad de la Asamblea asignar una determinada superficie para la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que permitan un uso más eficiente de los recursos humanos y materiales del ejido. Superficie que será

conocida como parcela escolar y cuyo uso deberá ser regulado mediante el reglamento interno del ejido de que se trate.

La anterior Ley Federal de Reforma Agraria, en sus artículos 101 y 102, señalaba que la constitución de la parcela escolar era obligatoria, con una superficie equivalente a la unidad de dotación, que equivalía a 10 hectáreas de riego. Además, en el caso de las escuelas rurales que carecieran de parcela, se les daba prioridad absoluta para otorgarles las parcelas vacantes o para que se les incluyera en las ampliaciones del ejido correspondiente.

Así también, la explotación y distribución de los productos debían someterse al reglamento que dictara la Secretaría de la Reforma Agraria, con preferencia a sufragar los gastos de la escuela e impulsar la agricultura.

La Ley Agraria produjo un cambio completo a las disposiciones anteriormente descritas en materia de parcela escolar, ya que las anteriores generaron múltiples controversias en cuanto a la titularidad de las parcelas, llegando a causar rompimientos internos en los ejidos, ya que en algunos casos los directores de escuelas rurales consideraban que la parcela escolar que se les adjudicaba para tal efecto, pasaba a formar parte del patrimonio del centro educativo, o cuando menos quedaba bajo su control, exigiendo la independencia de las autoridades y del mismo núcleo de población.

Por otro lado, también era muy cuestionado el destino de sus productos, ya que se pretendía un manejo autónomo de los mismos, destinándolos incluso para solventar los gastos de la escuela.

La nueva Ley Agraria eliminó la obligatoriedad de esta disposición para dejar la creación y extensión de la parcela escolar al arbitrio del ejido, el cual conservará tanto el control de operación como el destino de sus productos, salvo acuerdo en contrario en el reglamento interno de cada ejido.

4.6.- UNIDAD AGRÍCOLA INDUSTRIAL DE LA MUJER.

Dentro de las facultades que le competen a la Asamblea, está la de reservar "una superficie de terreno, localizada en las tierras de mejor calidad colindantes con la zona de urbanización, para el establecimiento de una granja agropecuaria o para industrias rurales, a fin de que sean aprovechadas por la mujeres mayores de dieciséis años que residen en el núcleo de población, para el mejoramiento moral, económico, social y familiar de la mujer campesina",⁴² pudiéndose integrar las instalaciones que tengan como destino el servicio y protección específica de la mujer campesina.

Al igual que en caso de la parcela escolar y en términos de lo establecido por el artículo 104 de la derogada Ley Federal de Reforma Agraria, se establecía la obligatoriedad de asignar una superficie igual a la unidad de dotación en los ejidos a constituirse.

⁴² Sotomayor Garza, Jesús G. Op. Cit. P. 153.

En los ejidos ya existentes, y en términos del citado artículo, debía otorgarse preferencia para conformar esta unidad con las parcelas vacantes o en terrenos de la ampliación, si la hubiere, una vez que se hayan satisfecho las necesidades de las escuelas del poblado.

Así también, se establecía en su artículo 105, que en la citada unidad de tierra se integraría con guarderías infantiles, centros de costura y educación, molinos de nixtamal y en general todas aquellas instalaciones destinadas específicamente al servicio y protección de la mujer campesina.

Un aspecto interesante de la citada Ley Federal de Reforma Agraria, es que en la misma se indicaba que el aprovechamiento de esta unidad le correspondía a las mujeres del núcleo de población ejidal correspondiente, mayores de dieciséis años que no fueren ejidatarias (artículo 103 de la Ley Federal de Reforma Agraria), por lo que en este supuesto y a manera de interpretación tenemos que cuando una mujer hubiere obtenido su calidad de ejidatario, automáticamente ya no podía disfrutar de dicha unidad de tierra.

En la legislación actual desaparece totalmente dicha condición, dejando abierta la posibilidad de que participe toda mujer con el único requisito de residencia y edad, todo esto en términos de lo establecido por el artículo 71 de la Actual Ley Agraria.

A diferencia de la parcela escolar, descrita en el inciso que antecede, el uso de la unidad agrícola industrial de la mujer, "no se regula en el reglamento interno del ejido ni la forma de administración o la absorción de

los costos de operación,⁴³ situación que pudiera traer consigo obscuridad en cuanto a la personalidad jurídica de la citada unidad de tierra ya que al no estar administrada por la Asamblea, cuando las socias de la misma pretendan comparecer con dicho carácter y no acrediten con cualquiera de los documentos su calidad de ejidatarias o comuneras, carecerán de personalidad, habida cuenta de que el solo hecho de pertenecer a la citada unión no les confiere prerrogativa alguna, tomando en cuenta que el artículo 71 de la Ley Agraria, no establece que las campesinas que pertenezcan o gocen de los beneficios de las unidades agrícolas industriales para la mujer, reúnan las condiciones de un ejidatario o comunero, siendo necesario realizar una reforma sustancial a este artículo en cuanto a la forma de administración y/o absorción de los costos de operación.

4.7.- UNIDAD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA JUVENTUD.

Este tipo de institución es una novedad que presenta la actual Ley Agraria en su artículo 72. No obstante lo anterior, puede establecerse una relación indirecta ya que desde el año de 1915 y hasta el año de 1992 (fecha previa a la entrada en vigor de la nueva Ley Agraria), los hijos de ejidatarios eran tenidos en consideración para ser incluidos en las listas de sucesión, como para adjudicárseles parcelas cuando las había vacantes.

Como a partir del año de 1992 y una vez entrada en vigor la Ley Agraria, ya no se dotarán de tierras a más ejidos, sino que éstos solo se constituirán por aportación de tierras de aquellas personas que pretendan

⁴³ Rivera Rodríguez, Isaías, Op. Cit. P. 158.

constituir un nuevo ejido, es necesario crea una institución para dar cauce a las actividades juveniles en los ejidos.

Como una innovación de la actual Ley Agraria, en ésta se dispone la creación de una unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, y para que esa parcela cumpla su fin se llevaran en ella a cabo actividades productivas, culturales, recreativas y de capacitación para el trabajo. Esta unidad esta dirigida al beneficio de los hijos de los ejidatarios, comuneros y avocindados que cuenten con una edad mayor a los dieciséis años y menor a los veinticuatro.

Esta parcela debe ser administrada por un comité especial, designado sólo por los integrantes de la citada unidad, estando obligados los miembros a cubrir los costos de operación, todo esto en términos de lo establecido por el artículo 72 de la ley Agraria.

Esta unidad productiva es un medio para canalizar las actividades e inquietudes de los jóvenes del poblado. Tal y como lo señalamos al inicio de este inciso, no se cuenta con un antecedente específico, considerando por tal motivo que su creación es como una respuesta al abandono de la juventud campesina así como de las mínimas expectativas de obtener de manera directa sus propios medios de subsistencia.

No obstante lo anterior, y en un contexto diferente a las características de la Unidad Agrícola Industrial de la Mujer, la intención en cuanto a este tipo de unidad para el desarrollo integral de la juventud, a la fecha ha quedado trunca al excluirse de participar a la juventud de campesina que carezca de alguna relación directa de parentesco directo

descendiente con el ejidatario, comunero o avecindado, por lo que los hermanos, primos, tíos, etc, de aquellos quedan descartados, aun y cuando reúnan los requisitos de edad y en su caso de residencia, aunque este último requisito no se estipule.

La anterior restricción es totalmente incongruente y en su caso discriminatoria, por lo que será necesario modificaciones sustanciales al artículo 72 de la Ley Agraria, otorgando una mayor flexibilidad para la integración de los miembros, tal y como sucede en la unidad agrícola industrial para la mujer, en la que la misma está destinada a todas y cada una de las mujeres del núcleo de población ejidal correspondiente, supuesto jurídico que pudiera aplicarse a la unidad de tierra que es materia del presente inciso, en el sentido de que los beneficios sean para todos los jóvenes que tengan su residencia en el núcleo de población ejidal y con la edad mínima y máxima contemplada, sin importar en su caso parentesco alguno con el ejidatario, comunero o avecindado, tomando en cuenta, y a manera de interpretación, que en lo referente a los derechos sucesorios participarán en los mismos, entre otros, cualquier dependiente económico del ejidatario, pudiéndose encontrar en este grupo, a los hermanos del ejidatario, primos, tíos, etc., y dentro de los márgenes de la edad señalada en el artículo 72 de la tantas veces citada Ley Agraria.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Derecho de Propiedad como función social, se encuentra plasmado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al considerarse a la propiedad, no como un derecho subjetivo, absoluto e individual, sino como una función social, abandonándose el concepto individualista que se sostenía en el imperio romano, dando paso al concepto de que la sociedad está por encima del individuo.

SEGUNDA.- De acuerdo a la anterior conclusión, el derecho de propiedad deberá ejercitarse no solo en provecho del individuo sino en beneficio de la colectividad, imponiéndose a la propiedad limitaciones y modalidades contrarias a lo establecido en el Derecho Romano; otorgando nuestra Constitución un régimen triangular de propiedad (privada Pública y social).

TERCERA.- Nuestra Constitución Política, reconoce los derechos de la propiedad privada, pero con un nuevo sentido y contenido diverso, al referirse en su artículo 27 sobre la propiedad originaria, así como el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

CUARTA.- De acuerdo al artículo 27 Constitucional, el Estado Mexicano es el único a quien puede atribuirse la propiedad de tierras y aguas, teniendo la obligación de conservar y regular el adecuado uso de sus recursos naturales, existiendo un problema en cuanto a la interpretación del primer párrafo del citado artículo 27, ya que se señala que la propiedad

originaria corresponde a la Nación, entendiéndose como tal al Estado como sujeto de derechos y obligaciones, siendo el único a quien puede atribuirse la propiedad de tierras y aguas, y no a la Nación en su connotación sociológica, por lo que en su momento deberán realizarse las reformas del caso en cuanto a que la propiedad originaria corresponde al Estado.

QUINTA.- Las características de la propiedad social se refieren a las modalidades reconocidas por el artículo 27 constitucional en cuanto a la propiedad ejidal y comunal, al establecer los principios reguladores de la materia conocida con el nombre de Reforma Agraria; Principios que son: El reconocimiento a favor de las rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás corporaciones de población, que de hecho o por derecho guardaren el estado comunal, para poder disfrutar temporalmente en común de sus tierras, bosques y aguas; El derecho que tienen dichas poblaciones a poseer tierras, bosques y aguas bastantes para satisfacer sus necesidades presentes y futuras, para lo cual se ordenaba al gobierno, antes de las modificaciones al artículo 27 Constitucional de 1992 y de la entrada en vigor de la nueva Ley Agraria, a que procediera a dotar a aquellas poblaciones que carecieran de ellas, o no tuvieran tierras bastantes, y; La necesidad de proceder a efectuar dotaciones y, eventualmente ampliaciones, de tierras, bosques y aguas a aquellas comunidades o formaciones de ejidos que las requieran con cargo a los latifundios existentes todo esto, al igual que la anterior característica, antes de las modificaciones constitucionales de 1992 y la aplicación de la nueva Ley Agraria.

SEXTA.- De acuerdo a lo establecido con la nueva Ley Agraria y toda vez que en la misma no se señala expresamente qué es el ejido, podemos decir que "Es la persona moral con personalidad jurídica y patrimonio propio, conformado por las tierras que hayan sido adquiridas por

cualquier medio, es decir, por vía de dotación o ampliación, o por cualquier otro acto jurídico, así como por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

SÉPTIMA.- De acuerdo al Destino de las tierras Ejidales, éstas se dividen en tierras de Asentamiento humano, tierras de uso Común y tierras parceladas.

OCTAVA.- Las tierras de asentamiento humano es la superficie de terreno en que se ubica la zona de urbanización y su fundo legal. esta clase de tierra ejidal es imprescriptible e inembargable, y sólo se permite que se transmita a los ejidatarios y avecindados mediante solares para construir su casa habitación, y al estado o al municipio para que destine a algún servicio público.

NOVENA.- Las tierras de uso común son aquellas que no han sido destinadas para el asentamiento humano ni para ser parceladas y según la ley agraria constituyen el sustento de la vida económica del ejido, participando de las características de inalienabilidad e imprescriptibilidad, excepción hecha del caso en que exista una manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, de ser así, la ley autoriza la transmisión de dominio de estas tierras a sociedades mercantiles o civiles en las que los ejidatarios participen como socios; pudiendo ser objeto de prescripción.

DÉCIMA.- Las tierras parceladas son las que están perfectamente delimitadas y fraccionadas para que un solo ejidatario haga uso de ellas, una vez que una parcela ha sido asignada al ejidatario, a esta le corresponde el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo sobre ella,

pudiendo adoptar, con la aprobación de la asamblea y cumpliendo las finalidades de la ley, el dominio pleno de su parcela.

DÉCIMA PRIMERA.- La enajenación de la parcela ejidal, comprende únicamente los derechos de usufructo que el titular de los derechos agrarios tiene sobre su parcela, por lo que hasta en tanto no tenga el dominio sobre la parcela para ser titular del derecho de propiedad sobre ella, no gozará de otros derechos que el de uso y disfrute de la misma, al ser el núcleo ejidal la institución que tendrá la titularidad del derecho de propiedad ejidal. Por lo que el ejidatario para realizar la enajenación de su parcela deberá solicitar la autorización correspondiente a la Asamblea de ejidatarios que pertenece.

DÉCIMA SEGUNDA.- En el caso relativo a la transmisión de la parcela por enajenación entre los miembros del núcleo de población, los ejidatarios podrán realizarla a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población, en cuyo caso el Registro Agrario Nacional deberá expedir los nuevos certificados parcelarios.

DÉCIMA TERCERA.- Cuando las parcelas ejidales se hayan delimitado y asignado, la Asamblea General de Ejidatarios, con las formalidades señaladas en la Ley Agraria, podrán tomar el acuerdo de que los ejidatarios adopten el dominio pleno sobre sus parcelas, debiendo solicitar en su momento el ejidatario, al Registro Agrario Nacional, que proceda a dar de baja la parcela de la cual ya tiene el dominio pleno, solicitando se le expida el título de propiedad respectivo para el efecto de que se proceda a realizar las inscripciones que correspondan en el Registro Público de la Propiedad de la entidad Federativa en donde se encuentren las tierras. Siendo a partir de ese momento histórico, que las tierras de que se trata,

dejarán de formar parte del régimen ejidal, del cual salen al realizarse la operación del dominio pleno y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectiva y como consecuencia de ello pasan a encontrarse sujetos a las disposiciones legales del derecho común.

DÉCIMA CUARTA.- Resulta de suma importancia hacer el señalamiento de que la enajenación de la parcela ejidal, no trae como consecuencia y/o efecto la pérdida de la calidad de ejidatario, lo anterior siempre y cuando se conserven los derechos sobre la parcela o tierras de uso común, ya que de no suceder así, se pierde la calidad de ejidatario, debiendo realizarse la cancelación correspondiente en el Registro Agrario Nacional.

DÉCIMA QUINTA.- Por lo que se refiere a los solares, los mismos son propiedad plena de sus titulares, por lo que y una vez que se le haya expedido al ejidatario el título de propiedad correspondiente, dichas superficies de tierra se encontraran reguladas por el derecho común, pudiendo ser, en consecuencia, objeto de cualquier acto jurídico. Por lo que cualquier cambio, los títulos respectivos se deberán inscribir en el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa en que se encuentre el núcleo de población ejidal respectivo.

DÉCIMA SEXTA.- De todo lo anterior, se desprende que la naturaleza jurídica de la propiedad ejidal, se encuentra sujeta al destino de las mismas, tomando en cuenta que el derecho que le corresponde al ejidatario sobre los bienes agrarios, si bien es cierto que es un derecho real, también lo es que el mismo no es el de propiedad, habida cuenta que no puede disponer libremente sobre dichas tierras; encontrándose sujeta dicha propiedad a las modalidades que dicte el interés público, así como la regulación

del aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, esto en términos de lo establecido por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Continuando con el planteamiento anterior, señalamos que mientras exista el ejido como fue creado y como lo conocemos actualmente, subsistirá la figura proteccionista del Estado para beneficio de una clase socialmente desprotegida como lo es el campesino, en cuanto a la propiedad inmueble que es beneficiado, en términos del destino que se les de y de las modalidades dictadas a la propiedad de acuerdo a lo establecido por el numeral 27 en cita.

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Acosta Romero, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Primer Curso, Décimo Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1997.
- 2.- Bárcenas Chávez, Hilario. Derecho Agrario y el Juicio de Amparo, McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V., México 1999.
- 3.- Burgoa Orihuela, Ignacio. Diccionario de Derecho Constitucional, Garantías y Amparo, Editorial Porrúa, S.A., México 1984.
- 4.- Chávez Padrón, Martha. El Derecho Agrario en México, Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1991.
- 5.- Chávez Padrón, Martha. El Proceso Social Agrario y sus Procedimientos, Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.
- 6.- Chávez Padrón, Martha. El Proceso Social Agrario, Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1999.
- 7.- Delgado Moya, Rubén y De la Fuente Contreras Rolando. Curso de Derecho Sustantivo Agrario, Editorial Pac, S.A., México, 1993.
- 8.- Fabila, Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria (1493-1949), Tomo I, Editorial Hersa, S.A., México 1990.
- 9.- Floresgómez González, Fernando y otro. Nociones de Derecho Positivo Mexicano, Cuadragésima Tercer Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 2003.
- 10.- Ibarra Mendivil Jorge Luis. Propiedad Agraria y Sistema Político en México, Editorial Miguel Ángel Porrúa Editor, S.A. México 1989.
- 11.- Kreimerman, Norma. Métodos de Investigación para Tesis y Trabajos Semestrales, Tercera Edición, Séptima Reimpresión, Editorial Trillas, México, 2003.
- 12.- Lemus García, Raúl. Derecho Agrario Mexicano, Séptima Edición", Editorial Porrúa, S.A., México, 1997.

- 13.- López Nogales, Armando y otro. Ley Agraria Comentada, Editorial Porrúa, S.A., México, 1997.
- 14.- Luna Arroyo, Antonio y Luis G. Alcerreca. Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
- 15.- Medina Cervantes, José Manuel. Derecho Agrario, Editorial Harla, S.A., México 1987.
- 16.- Mendieta y Núñez, Lucio. El Sistema Agrario Constitucional, Editorial Porrúa, S.A., Quinta Edición, México, 1980.
- 17.- Ripert Georges y Boulanger, Jean. "Tratado de Derecho Civil" Editorial La Ley, Buenos Aires, 1965.
- 18.- Rivera Rodríguez, Isaías. El Nuevo Derecho Agrario Mexicano, McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V., México 1994.
- 19.- Sánchez Conejo, Magdalena. El Juicio de Amparo Agrario, McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V., México 2002.
- 20.- Sotomayor Garza, Jesús G. El nuevo Derecho Agrario en México, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 2003.
- 21.- Suárez-Iñiguez, Enrique, Como Hacer una Tesis, Editorial Trillas, México 2000.
- 22.- Tena Ramírez, Felipe. "Leyes Fundamentales de México", Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1976.
- 23.- Vázquez Alfaro, Guillermo Gabino. Lecciones de Derecho Agrario, Editorial PAC, S.A. de C.V., Tercera Edición, México 2001.

LEGISLACIÓN

1. Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos.
2. Código Civil Federal.
3. Código civil para el Distrito Federal.
4. Código Federal de Procedimientos Civiles.
5. Ley General de Sociedades Mercantiles.
6. Ley Federal de Reforma Agraria de 1972.
7. Ley Agraria de 1992.
8. Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.
9. Ley de Asociaciones Agrícolas y Reglamento.
10. Ley General de Bienes Nacionales.

DICCIONARIOS Y OTRAS FUENTES

Diccionario de Derecho, De Piña Vara, Rafael. Vigésima Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1998.

Diccionario de la Lengua Española, Décimo Novena Edición, Madrid, 1990.

Diccionario Jurídico Mexicano. IV Tomos, Décima Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1998.

CD "Juicio Agrario 2003", Raúl Juárez Carro Editorial S.A. de C.V., México 2003.